

Wilsveen 8

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	15
Artikel 4	Wonen	18
Artikel 5	Waarde - Archeologie 3	20
Artikel 6	Waarde - Archeologie 4	23
Hoofdstuk3	Algemene regels	27
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 8	Algemene bouwregels	28
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	29
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	30
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	31
Hoofdstuk4	Overgangs-en slotregels	33
Artikel 12	Overgangsrecht	33
Artikel 13	Slotregel	34

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Wilsveen 8 met identificatienummer NL.IMRO.1916.Wilsveen8-VG01 van de gemeente Leidschendam-Voorburg;

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken door een bewoner van die desbetreffende woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aangrenzende woning

een woning, die zich bevindt op een aangrenzend bouwperceel;

1.7 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.8 achtergevel

de van de weg en/of water afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg of water afgekeerde gevel, niet zijnde de voor- of zijgevel;

1.9 archeologie, Programma van Eisen (PvE)

het Programma van Eisen is een inhoudelijk document waarin het doel, de vraagstelling en de uitvoeringswijze van een archeologisch veldonderzoek en specialistisch onderzoek verwoord staan, alsook de randvoorwaarden van het onderzoek, bijvoorbeeld met betrekking tot de omgang met het vondstmateriaal. Voor aanvang van het onderzoek dient het PvE door het bevoegd gezag te zijn goedgekeurd;

1.10 archeologisch advies

een advies, opgesteld door de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag, waarin de kaders voor een uit te voeren archeologisch onderzoek zijn aangegeven en aan de hand waarvan opdrachtverstrekking kan plaatsvinden aan de instantie die het archeologisch onderzoek verricht;

1.11 archeologisch adviseur van het bevoegd gezag

een door de gemeente aangewezen adviseur die het bevoegd gezag adviseert op archeologisch gebied;

1.12 archeologische begeleiding

begeleiding van de graafwerkzaamheden door een archeoloog;

1.13 archeologisch onderzoek

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

1.14 archeologisch rapport

een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd door een gekwalificeerde archeoloog of een archeologisch onderzoeksbureau. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek worden vastgelegd in een rapport. In het rapport wordt aangegeven wat de archeologische (verwachtings)waarde is van het gebied dat mogelijk verstoord gaat worden en welke gevolgen de geplande ingreep zullen hebben op de eventueel in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden. Aan de hand van dit document neemt het bevoegd gezag een beslissing over het vervolg;

1.15 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het in dat gebied voorkomen van archeologische relictten;

1.16 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden;

1.17 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.18 bebouwingsgebied

achterterfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;

1.19 begane grond

de onderste bouwlaag van een gebouw;

1.20 behoud ex situ

de ontsluiting of opgraving van een vindplaats met als doel de daar aanwezige archeologische informatie te verzamelen en te documenteren volgens de voorwaarden die zijn vastgelegd in een hiervoor opgesteld Programma van Eisen;

1.21 behoud in situ

behoud in situ is het duurzaam in stand houden van archeologische waarden in de bodem, als bron van kennis en beleving door middel van technische maatregelen en/of inpassing en vrijwaring van de archeologische waarden in de inrichting van het plangebied;

1.22 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.23 beschermd monument

beschermd monument als bedoeld in artikel 1, onder d, van de Monumentenwet 1988, met uitzondering van een beschermd archeologisch monument als bedoeld in artikel 1, onder c, van die wet;

1.24 beschermd Stads- en dorpsgezicht

beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988;

1.25 bestaand

bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;

1.26 bestaand stedelijk gebied

bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;

1.27 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.28 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.29 bevoegd gezag

het bestuursorgaan dat bevoegd is omtrent die zaak besluiten te nemen of beschikkingen af te geven;

1.30 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.31 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand, gebouw, dat gesitueerd is bij, in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een op hetzelfde (bouw)perceel gesitueerd hoofdgebouw;

1.32 bouwen

het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk;

1.33 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.34 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de kelder en de zolder.

1.35 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.36 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.37 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.38 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, van hout, steen, metaal of ander materiaal, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.39 carport

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld als stallingsplaats voor één of meer auto's, bestaande uit een overkapping met maximaal één wand die deel uitmaakt van de constructie van de carport zelf;

1.40 cultuurhistorischewaarde

de aan een gebied en/of bouwwerk toegekende waarde in verband met ouderdom of gaafheid, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

1.41 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of -indien en voor zover daarbij sprake is van een bovenbeëindiging van enige relevante omvang- een bouwwerk;

1.42 daknok

hoogste punt van een schuin dak;

1.43 dakvoet

laagste punt van een schuin dak;

1.44 KNA

kwaliteitsnorm voor de Nederlandse archeologie. De kwaliteitsnorm, bestaande uit een omvangrijke set van algemeen geaccepteerde eisen, specificaties en protocollen. Tevens wordt in de KNA de minimum opleidings- en ervaringseisen beschreven waaraan personen moeten voldoen om bepaalde archeologische werkzaamheden te mogen uitvoeren;

1.45 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de goot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van deze constructie in het dakvlak is geplaatst;

1.46 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijde(n) van de constructie in één of meer dakvlakken van het dak zijn geplaatst;

1.47 ecologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang tussen dieren en planten en hun leefomgeving of tussen dieren en planten onderling;

1.48 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en deze die inrichting niet verbieden;

1.49 erfafscheiding:

een afscheiding op en rond een erf, waarmee de gronden worden begrensd die in ruimtelijk opzicht direct bij, in functioneel opzicht ten dienste staan van en/of in feitelijk opzicht direct aansluiten op het (hoofd)gebouw op dat erf; de eigendomsgrenzen zijn hierbij niet van doorslaggevende betekenis.

1.50 extensieve weidegang (door paarden)

weidegang door paarden, waarbij het grasland niet intensief gebruikt wordt. In veengebieden is van extensieve weidegang sprake als voldaan wordt aan het volgende aantal benodigde hectare per veulen en/of volwassen paard: 0,30 ha grasland per veulen, 0,5 ha grasland per volwassen paard;

1.51 garage

een tenminste aan drie zijden omsloten, overdekte ruimte, die primair bedoeld is voor het stallen van één of meerdere motorvoertuigen, danwel gebruikt wordt als een berging;

1.52 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.53 geluidsbelasting

- a. vanwege een industrieterrein: de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;
- b. vanwege een spoorweg: de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke spoorwegverkeer of op een bepaald spoorweggedeelte of een combinatie van spoorweggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;
- c. vanwege het wegverkeer: de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

1.54 geluidsgevoelige functie

bewoning of andere geluidsgevoelige functies binnen zones rond industrieterreinen, wegen en spoorwegen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

1.55 geluidsgevoelig gebouw

gebouw welke dient ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie binnen zones rond industrieterreinen, wegen en spoorwegen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.56 hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld binnen zones rond industrieterreinen, wegen en spoorwegen op grond van de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.57 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.58 hoofdmassa van een gebouw

de massa van een gebouw, met uitzondering van aan- en/of uitbouwen en aangebouwde bouwwerken;

1.59 huishouding

een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voeren;

1.60 huisvesting in verband met mantelzorg

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.61 kap

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.62 landschapsdeskundige

een bij de gemeente in dienst zijnde of een door burgemeester en wethouders aangewezen of aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen, op het gebied van landschapsinrichting, landschapswaarden en daarmee samenhangende aspecten;

1.63 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.64 meetverschil

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een op de kaart aangegeven bestemmings- of bouwgrens;

1.65 milieuplanologische effecten

planologisch relevante effecten op het milieu ten aanzien van de luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, flora en fauna, geluid en water;

1.66 nota parkeernormen Leidschendam-Voorburg

Nota parkeernormen zoals vastgesteld door het bevoegd gezag van de gemeente Leidschendam-Voorburg, geldend op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan;

1.67 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals onder meer transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, apparatuur voor telecommunicatie en daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

1.68 omgevingsvergunning

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.69 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen;

1.70 ontsluitende weg

weg en/of langzaam verkeersroute waaraan de hoofdtoegang tot het bouwperceel is gesitueerd: bij bouwpercelen welke (de mogelijkheid tot) twee hoofdtoegangen hebben wordt, voor het bepalen van wat de ontsluitende weg is, aansluiting gezocht bij de aangrenzende bouwpercelen;

1.71 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is;

1.72 opslag

Het bedrijfsmatig of in aard en omvang alsof zij bedrijfsmatig is opslaan van partijen goederen.

1.73 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.74 pand

Een bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, betreedbaar en afsluitbaar is;

1.75 peil

Voor het peil gelden de volgende regels tenzij in de bestemmingsregels anders is bepaald:

- a. indien het bouwwerk in of op de grond wordt gebouwd wordt het peil gemeten vanaf de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld ter plaatse van het bouwwerk, zulks gezien in relatie met de hoogte van de omliggende terreinen;
- b. indien het bouwwerk in of op het water wordt gebouwd wordt het peil gemeten vanaf het waterpeil ter plaatse van het bouwwerk;

1.76 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval begrepen: een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.77 selectiebesluit

besluit van het bevoegd gezag, nadat er een waardering (volgens de protocollen van de KNA) heeft plaatsgevonden van aanwezige archeologische waarden in relatie tot de geplande bodemingreep;

1.78 slopen

geheel of gedeeltelijk afbreken;

1.79 tuin

tuin, behorende bij en ten dienste van de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;

1.80 verbeelding

de digitaal raadpleegbare verbeelding bestaande uit geometrisch bepaalde planobjecten, waarin de informatie uit dit bestemmingsplan in elektronische vorm is vastgelegd.

1.81 verkoop via internet

Het bedrijfsmatig en uitsluitend via het internet aanbieden en verkopen van goederen aan derden, zonder uitstalling ten verkoop, opslag, bezichtiging en/of afhaal van de goederen ter plaatse;

1.82 vloerafscheiding

een bouwtechnische voorziening, zoals een balkon- of terrashekwerk of borstwering, die wordt aangebracht om (val)ongelukken te voorkomen;

1.83 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.84 voorgevel

de naar de weg en/of water gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of water gekeerde gevel, de meest beeldbepalende gevel van dat gebouw, tenzij anders is aangegeven door middel van de aanduiding 'gevellijn';

1.85 voorgevelrooilijn

een denkbeeldige lijn in het verlengde van de voorgevel die in de richting van de openbare weg en/of water niet door bebouwing mag worden overschreden;

1.86 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.87 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen.

1.88 zijgevel

de zijdelingse gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg of het water afgekeerde gevel, niet zijnde de voor- of achtergevel;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstanden

De kortste afstand tussen bouwwerken onderling alsmede van bouwwerken tot de perceelsgrens, gemeten vanaf elk deel van het bouwwerk.

2.2 Bebouwingspercentage

Een percentage, dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak, bouwvlak respectievelijk (gedeelte van een) bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd. Ondergronds bouwen wordt hier niet meegerekend.

2.3 Bedrijfsvloeroppervlak

De totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor de uitoefening van een bedrijf of dienstverlenende instelling, met inbegrip van de daartoe behorende opslag- en administratieruimten, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren.

2.4 Bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen, antennes, technische installaties en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 Breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

2.6 Brutovloeroppervlak

- a. Algemeen: binnen de gevels van het bouwwerk inclusief kolommen, trappenhuisen, gangen, liften en toiletten, waarbij de oppervlaktes van de diverse verdiepingen bij elkaar opgeteld moeten worden;
- b. detailhandel ondersteunende horeca: het voor publiek toegankelijke gedeelte binnen de gevels van het pand waarin de detailhandel is gevestigd inclusief de ruimte achter de kassa, maar exclusief opslagruimten en personeelsruimten.

2.7 Dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.8 Goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.9 Hoogte van een windmolen

Vanaf het peil tot aan het middelpunt van de (wieken)as van de windmolen.

2.10 Hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan het middelpunt van de (wieken)as van de windturbine.

2.11 Inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.12 Overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

2.13 Oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.14 Verkoopvloeroppervlak

De voor het publiek toegankelijke ruimte waar goederen zijn tentoongesteld en/of uitgesteld ten behoeve van verkoop.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de ontwikkeling van een duurzame landbouw en de agrarische bedrijfsvoering op bestaande agrarische bedrijven;
- de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan deze gronden eigen landschapswaarden;

Met daaraan ondergeschikt:

- extensief recreatief medegebruik voor zover de onder a. en b. bedoelde belangen en/of waarden daardoor niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch met waarden - beweiding door paarden toegestaan (saw-bwp) is in relatie tot een paardenhouderij gedurende de periode mei tot en met oktober extensieve weidegang door paarden toegestaan;

Met de daarbij behorende:

- ontsluitingswegen en paden;
- groenvoorzieningen;
- waterlopen.

3.1.2 Dubbelbestemmingen

De bij deze bestemming behorende bouw-, gebruiks- en overige regels zijn slechts van toepassing indien en voor zover deze niet in strijd zijn met de regels, behorende bij de dubbelbestemming(en) waarvoor deze gronden eveneens zijn aangewezen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen, indien noodzakelijk voor en ten behoeve van de bestemming, uitsluitend worden gebouwd:

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan;

erf- en perceelafscheidings	1 meter
overige erf- en perceelafscheidings	1,5 meter

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming wordt, onverminderd het bepaalde in artikel "Artikel 9 in ieder geval gerekend:

- het gebruiken of laten gebruiken van gronden op een wijze die leidt tot onevenredige aantasting van de in artikel 3.1.1 sub a en b., bedoelde waarden;
- het scheuren of laten scheuren van grasland ten behoeve van een omzetting van grasland in bouwland;
- het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor bosbouw;
- het gebruiken of laten gebruiken van de gronden voor (de aanleg van) voorzieningen ten behoeve van paardenactiviteiten, zoals een paardenbak, draf-/renbaan, voor zover deze voorzieningen niet bestaand zijn of niet met een omgevingsvergunning kunnen worden gerealiseerd;
- het gebruiken of laten gebruiken van de gronden voor het opslaan van mest, landbouw- en/of

agrarische producten dan wel materieel.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Paardenbak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3 ten behoeve van het gebruiken van gronden als paardenbak, mits de landschappelijke – en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast en is aangetoond dat er binnen het bouwperceel geen ruimte is voor een paardenbak. De paardenbak moet direct aansluitend aan een agrarisch bouwvlak worden gesitueerd.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, op en/of in de gronden met de in onderstaande tabel aangegeven (dubbel)bestemming(en), de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

(dubbel)bestemming(en)	werken en werkzaamheden ¹													
	a.	b.	c.	d.	e.	f.	g.	h.	i.	j.	k.	l.	m.	n.
Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	x	x	x	x	x	x	o	x	x	o	x	x	x	x
Waarde - Archeologie 3	zie artikel 5													
Waarde - Archeologie 4	zie artikel 6													
Verklaring: x= omgevingsvergunningplichtige activiteit o= niet-omgevingsvergunningplichtige activiteit														

¹werken en werkzaamheden:

- het aanleggen en/of verharden van (kavel)wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- het verlagen van de bodem, het afgraven, ontgrondingen, ophogen en/of egaliseren van de gronden, het ophogen van gronden (meer dan 10 cm) in verband met grootschalige verwerking van bagger;
- het aanleggen en/of dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterlopen of het aanleggen van natuurelementen, zoals paddenpoels, tot een oppervlakte van 250 m²;
- het aanbrengen van boven- en/of ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging tot gevolg hebben of kunnen hebben, met uitzondering van het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen en het periodiek afzetten van hakhout;
- diepwoelen of diepploegen, d.w.z. het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd (0,4 m of meer diep);
- werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren dan wel het leggen van drainageleidingen;
- het beplanten met houtopstanden of het aanbrengen van hoogopgaande beplanting en/of diepwortelende beplanting, waaronder begrepen rietplanting (landschapselementen);
- het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor normaal onderhoud, graslandverbetering of voor ruwvoederteelt;
- het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking;
- het uitvoeren van heiverken of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem;
- het aanleggen/plaatsen van -niet als bouwwerk aan te merken- (folie)mestbassins,

- sleufsilo's en daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- m. het aanleggen van draf-/renbanen, paardenbakken, longeer-ruimten en/of andere vergelijkbare voorzieningen voor paarden, alsmede het opbrengen van een laag zand voor het houden van paarden;
 - n. het opbrengen van zand en/of ander materiaal ten behoeve van een ander gebruik van het grasland.

3.5.2 Uitzonderingen

Het in artikel 3.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het normale beheer en/of onderhoud van graslanden;
- b. reeds in uitvoering zijnde (legale) werken en werkzaamheden bij de tervisielegging van het ontwerp van dit plan of werken en werkzaamheden waarvoor reeds een aanlegvergunning is verleend;
- c. de aanleg en/of normaal onderhoud van natuurvriendelijke oevers.

3.5.3 Toelaatbaarheid omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.5.1 wordt slechts verleend, indien en voor zover de werken en/of werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft:

- a. de werken en werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig de bestemming;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteit van het terrein;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en kwantiteit;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische- en/of archeologische waarden van het terrein;
- e. een afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen het agrarisch belang, tot uitkomst heeft dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

3.5.4 Advies omtrent omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan alvorens omtrent de aanvraag om omgevingsvergunning te beslissen advies inwinnen bij een landschapsdeskundige, het hoogheemraadschap of een met betrekking tot de betreffende werken, werkzaamheden en/of gronden meest aangewezen instantie.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. beroep aan huis, respectievelijk kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.3.1;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. paden en verhardingen;
- e. ontsluitingswegen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. water- en groenvoorzieningen.

4.1.2 Dubbelbestemming

De bij deze bestemming behorende regels zijn slechts van toepassing indien en voor zover deze niet in strijd zijn met de regels, behorende bij de dubbelbestemmingen waarvoor deze gronden eveneens zijn aangewezen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bijgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is één hoofdgebouw toegestaan;
- b. Het hoofdgebouw dient achter (ten zuiden van) de op de verbeelding opgenomen gevellijn te worden gesitueerd;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte per hoofdgebouw bedraagt respectievelijk 4,5 m en 9 m;
- d. de grondoppervlakte per hoofdgebouw is maximaal 150 m² met een maximale inhoud van 650 m³.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken, gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken, gebouwen zijnde mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de, op de verbeelding opgenomen bouwaanduiding 'bijgebouwen';
- b. de op de verbeelding opgenomen bouwaanduiding 'bijgebouwen' is ten behoeve van het bestemmingsvlak waarbinnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' is opgenomen en het bestemmingsvlak die middels de op de verbeelding opgenomen relatie figuur met eerst genoemde bestemmingsvlak verbonden is, elk voor 50%;
- c. de maximale bouw- en goothoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 4,5 m;
- d. in uitzondering op sub c is een hogere bouw- en goothoogte toegestaan indien de bebouwing reeds aanwezig was op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan en deze met vergunning is gebouwd.

4.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend achter (ten zuiden van) de op de verbeelding opgenomen gevellijn te worden gebouwd, met uitzondering van erf- en perceelafscheidings en per perceel en één vlaggenmast;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximale bouwhoogte
Erf- en perceelafscheidings vóór de voorgevelrooilijn	1,0 meter
Erf- en perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn	2,0 meter
Vlaggenmast	6,0 meter
Schotelantenne	3,0 meter
Tuinmeubilair	2,5 meter
Speeltoestellen voor particulier gebruik	5,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3,0 meter

4.3 **Specifieke gebruiksregels**

4.3.1 *Beroep aan huis*

Een beroep aan huis bij de woning, of hiermee naar aard en omvang gelijk te stellen beroepen, wordt geacht in overeenstemming te zijn met de woonbestemming en is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
- b. de gebruiker van de woning tevens degene is die het beroep aan huis uitoefent;
- c. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- d. het beroep aan huis geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer ter plaatse;
- e. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte overeenkomstig de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg;
- f. maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning en de voor de woonfunctie bestemde bijbehorende bouwwerken worden gebruikt voor beroepen aan huis tot een maximum van 40 m²;
- g. er geen horeca-activiteiten en detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte verkoop in het klein in direct verband met het beroep aan huis;
- h. er geen buitenopslag plaatsvindt.

4.4 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken;

- a. van het bepaalde in artikel 4.2.3 onder c. ten behoeve van het verhogen van de maximale bouw- en goothoogte van bijbehorende bouwwerken, indien dit ruimtelijk uit ruimtelijk danwel stedenbouwkundig oogpunt gewenst dan wel passend is;
- b. van het bepaalde in artikel 4.3.1 onder f. ten behoeve van het vergroten van het vloeroppervlak tot een maximum van 100m², mits er geen sprake is van onevenredige verkeersaantrekkende werking en in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, ook ten behoeve van de uitbreiding.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m², waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

5.2.2 Selectiebesluit

De uitzonderingen, zoals genoemd in artikel 5.2.1 onder b, zijn niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van artikel 5.3 onder b zijn van overeenkomstige toepassing.

5.2.3 Advies

Indien er sprake is van het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, dient de aanvrager vooraf schriftelijk archeologisch advies in te winnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de archeologische waarden, zoals onder lid 5.3 sub a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
 3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
 4. begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Werkzaamheden

Het is verboden om op of in de gronden als bedoeld in artikel 5.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, ophogen, verwijderen van oude funderingen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het ondergronds slopen waarbij er funderingspalen verwijderd, getrokken of afgebroken worden;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.

5.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in artikel 5.4.1, is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 5.3, sub a en b in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m² en niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een opgravingsvergunning zoals bedoeld in artikel 45 van de Monumentenwet 1988;
- f. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
- g. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

5.4.3 Selectiebesluit

De uitzonderingen zoals genoemd in artikel 5.4.2 onder b zijn niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt uit de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van artikel 5.4.5 onder c zijn van overeenkomstige toepassing.

5.4.4 Advies

Indien er sprake is van een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, dient de aanvrager vooraf schriftelijk een archeologisch advies in te winnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag.

5.4.5 Voorwaarden

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien:

- a. de werkzaamheden waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkt uit de aanvraag zal worden verstoord,

- naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op artikel 5.4.5 onder b bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
 3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
 4. doen van opgravingen waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen;
 5. begeleiding van de activiteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

5.4.6 Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3 en 5.4 te verlenen, vraagt het bevoegd gezag advies aan de adviseur van het bevoegd gezag.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 2000 m², waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 100 cm beneden maaiveld;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

6.2.2 Selectiebesluit

De uitzonderingen, zoals genoemd in artikel 6.2.1 onder b, zijn niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van artikel 6.3 onder b zijn van overeenkomstige toepassing.

6.2.3 Advies

Indien er sprake is van het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, dient de aanvrager vooraf schriftelijk archeologisch advies in te winnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1 indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de archeologische waarden, zoals onder lid 6.3 sub a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 - 2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
 - 3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
 - 4. begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Werkzaamheden

Het is verboden om op of in de gronden als bedoeld in artikel 6.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, ophogen, verwijderen van oude funderingen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het ondergronds slopen waarbij er funderingspalen verwijderd, getrokken of afgebroken worden;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.

6.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in artikel 6.4.1, is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 6.3, sub a en b in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2000 m² en niet dieper reiken dan 100 cm beneden maaiveld;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een opgravingsvergunning zoals bedoeld in artikel 45 van de Monumentenwet 1988;
- f. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
- g. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

6.4.3 Selectiebesluit

De uitzonderingen zoals genoemd in artikel 6.4.2 onder b zijn niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van artikel 6.4.5 onder c zijn van overeenkomstige toepassing.

6.4.4 Advies

Indien er sprake is van een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, dient de aanvrager vooraf schriftelijk een archeologisch advies in te winnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag.

6.4.5 Voorwaarden

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien:

- a. de werkzaamheden waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord,

- naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op artikel 6.4.5 onder b bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
 3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
 4. doen van opgravingen waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen;
 5. begeleiding van de activiteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

6.4.6 Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3 en 6.4 te verlenen, vraagt het bevoegd gezag advies aan de adviseur van het bevoegd gezag.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Parkeernormen

In geval van nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied dient de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg te worden gehanteerd. Uitgangspunt is dat parkeervoorzieningen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden.

8.2 Bestaande maten

8.2.1 Afwijkende hogere maten

De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven én niet in strijd zijn met het voorheen geldend plan, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.

8.2.2 Afwijkende lagere maten

De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven én niet in strijd zijn met het voorheen geldend plan, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.

8.2.3 Herbouw

In geval van herbouw is het bepaalde in artikel 8.2.1 en 8.2.2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Tot gebruik, strijdig met dit plan, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en/of stalling van (motor)voertuigen, vaartuigen, caravans en/of overige zaken, anders dan ten dienste van de bestemming en mits de regels van de betreffende bestemming zich tegen dit gebruik niet verzetten;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan ten dienste van de bestemming en mits de regels van de betreffende bestemming zich tegen dit gebruik niet verzetten;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden voor buitenopslag;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van vuurwerk;
- f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Vrijwaringszone - straatpad

Voor zover gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn toegestaan op grond van de regels van dit plan, zijn gelegen binnen het op de verbeelding als zodanig aangeduide straatpad, mag de hoogte van de betreffende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven maximale hoogte.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan, indien en voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden alsmede de elders in dit plan beschreven ruimtelijke -, cultuurhistorische -, landschappelijke - en natuurwaarden, bevoegd af te wijken van:

- a. de op de verbeelding aangegeven maten ten aanzien van goot- en/of bouwhoogten met ten hoogste 10%, mits dit in verband met het realiseren van de bestemming noodzakelijk is of indien door de afwijking een betere bouwkundige en/of stedenbouwkundige aansluiting ontstaat met direct aangrenzende percelen en/of bouwwerken: deze afwijking mag niet cumulatief worden gebruikt ten opzichte van eerder met een omgevingsvergunning mogelijk gemaakte afwijkingen: uitgangspunt voor de afwijking is de normstelling zoals opgenomen in de bouwregels van hoofdstuk 2 van dit plan;
- b. de bestemmingsregels en toe te staan dat bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft met ten hoogste 10%;
- c. de bestemmingsregels en toe te staan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst, zend-, ontvang- en sirenemasten tot ten hoogste 40,00 meter.

11.1.1 Aanvullende voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.1 wordt slechts verleend:

- a. indien en voor zover hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. indien en voor zover sprake is van een algemeen belang dan wel van een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Bouwwerken

12.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

12.1.2 Afwijken algemene regel

Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het bepaalde in artikel 12.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzonderingen

artikel 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Gebruik

12.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

12.2.2 Verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 12.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.2.3 Voorwaarde

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 12.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.2.4 Uitzondering

artikel 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

12.2.5 Hardheidsclausule

Indien toepassing van het in 12.2 opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor één of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan grond en/of opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan het bevoegd gezag met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie ten behoeve van die natuurlijke persoon of personen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.

Artikel 13 Slotregel

deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Wilsveen 8'