

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	7
Artikel 3	Bedrijf	7
Artikel 4	Groen	8
Artikel 5	Tuin	9
Artikel 6	Verkeer - Verblijfsgebied	10
Artikel 7	Water	11
Artikel 8	Wonen	12
Artikel 9	Waarde - Archeologie 2	16
Artikel 10	Waterstaat - Waterkering	19
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 12	Algemene bouwregels	22
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 15	Algemene wijzigingsregels	25
Artikel 16	Overige regels	26
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	27
Artikel 17	Overgangsrecht	27
Artikel 18	Slotregel	29

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan**
het bestemmingsplan 'Keenenburg V, fase 2' van de gemeente Midden-Delfland.
- 1.2 bestemmingsplan**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1842.bp18SL02-va01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).
- 1.3 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit**
een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak zeer beperkt publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. De beroeps -of bedrijfsactiviteit wordt uitsluitend door de bewoner(s) van de woning uitgevoerd.
- 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 aaneengebouwde woningen:**
bebouwing bestaande uit meer dan twee aaneengebouwde grondgebonden woningen;
- 1.6 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;
- 1.7 ander bouwwerk**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde.
- 1.8 bebouwing**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.9 bebouwingspercentage**
een in dit plan aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in dit plan anders is bepaald.
- 1.10 bestaand(e)**
a. voor een bouwwerk: een bouwwerk dat bestaat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan dan wel gebouwd kan worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip verleende dan wel aangevraagde bouwvergunning;

- b. voor gebruik: een gebruik dat bestaat op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.14 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.

1.15 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder.

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak

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

1.21 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.22 bruto vloeroppervlakte (bvo)

het oppervlak gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingswanden, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimtes omhullen.

1.23 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps of bedrijfsactiviteit.

1.24 doeleinden van openbaar nut

kleinschalige nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelkastjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, ondergrondse lokale leidingen, tele- en datacommunicatieleidingen, riolering, telefooncellen, wachthuisjes en straatvoorzieningen (o.a. voor afvalstoffen).

1.25 erf

die gedeelten van het bouwperceel, niet zijnde het bouwvlak, waarbinnen volgens dit plan bij de bestemming behorende bebouwing is toegestaan.

1.26 gebouw

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

1.27 gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

1.28 gestapelde woning:

een woning die zich bevindt in een woongebouw dat bestaat uit twee of meer boven -of nagenoeg boven- elkaar gesitueerde woningen;

1.29 groenvoorziening

ruimten in de open lucht, waaronder in ieder geval worden begrepen plantsoenen, bermen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.30 grondgebonden woning

woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld.

1.31 hoofdgebouw

een 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.

1.32 kamersgewijze verhuur

het al dan niet bedrijfsmatig verhuren of aanbieden van wooneenheden.

1.33 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;

1.34 ondergeschikte activiteit

een activiteit van zeer beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft.

1.35 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.36 seksinrichting en/of seksbedrijf

een voor het publiek toegankelijke, (besloten) ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, raamprostitutie en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, welk gebouw of welk gedeelte is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verkopen, verhuren en/of leveren van seksartikelen. Een prostitutiebedrijf is hieronder begrepen.

1.37 stedenbouwkundig beeld

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa('s) bepaald beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n).

1.38 straatmeubilair

verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen, kunstwerken, voorzieningen voor het stallen van fietsen, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, metalen en houten graffitimuur, alsmede

telefooncellen,abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen.

1.39 twee-aaneengebouwde woning:

bebouwing bestaande uit twee aaneengebouwde grondgebonden woningen;

1.40 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.41 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.42 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw en als een gebouw met meer dan één zijde gekeerd is naar een weg dan worden de betreffende gevels aangemerkt als voorgevels.

1.43 voorgevellijn

denkbeeldige lijn die strak wordt getrokken langs de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

1.44 vrijstaande woning:

een niet-aaneengebouwde woning;

1.45 Wabo

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.46 waterpeil

de hoogte (het niveau) van de waterspiegel gemeten naar NAP op het moment van aanvraag van de vergunning, afwijking of bestemmingswijziging. Dit kan betrekking hebben op zowel oppervlaktewater als grondwater.

1.47 weg

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.48 wonen

het gebruik van een woning door één huishouden.

1.49 woning

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten. Met inbegrip van woningen voor gehandicapten.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 *dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.2 *goothoogte van een bouwwerk:*

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

2.1.3 *inhoud van een bouwwerk:*

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

2.1.4 *bouwhoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.1.5 *oppervlakte van een bouwwerk (niet zijnde een overkapping):*

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.

2.1.6 *oppervlakte van een overkapping:*

tussen de buitenwerkse begrenzingen van het dakvlak van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, balkons, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1,0 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': doeleinden van openbaar nut;
- b. bij de onder a behorende voorzieningen, zoals paden, groen en water.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. het bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden.

3.2.2 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voet- en fietspaden;
- b. groenvoorzieningen;
- c. water en waterhuishouding
- d. speelvoorzieningen;

met daarbij behorende voorzieningen zoals:

- e. straatmeubilair;
- f. doeleinden van openbaar nut;
- g. opstelplaatsen voor inzamelmiddelen en -voorzieningen voor afvalstoffen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals duikers en bruggen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen andere bouwwerken geldt dat de hoogte maximaal 3 m mag bedragen, met uitzondering van:

- a. terreinafscheidingsen waarvan de hoogte maximaal 1 m mag bedragen;
- b. speelvoorzieningen waarvan de hoogte maximaal 4 m mag bedragen.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. toegangspaden en parkeerplaatsen behorende bij de op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt dat de bouwhoogte maximaal 1 m mag bedragen, met uitzondering van:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste bedragen:
 1. 1 meter op voorerfgebied;
 2. 2 meter achter de voorgevelrooilijn;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a1 is het toegestaan op voorerfgebied ten behoeve van de afscherming van een opstelplaats voor afvalcontainers een afscheiding met een bouwhoogte van ten hoogste 1, 2 meter te realiseren.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;

met daarbij behorende voorzieningen zoals:

- b. straatmeubilair;
- c. doeleinden van openbaar nut;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals duikers en bruggen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen
- g. parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt dat de hoogte maximaal 3 m mag bedragen, met uitzondering van:

- a. speelvoorzieningen waarvan de bouwhoogte maximaal 4 m mag bedragen;
- b. lichtmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 6 m mag bedragen;

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
met daarbij behorende voorzieningen zoals:
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals bruggen, steigers, duikers en bruggen;
- c. groenvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt dat de hoogte maximaal 3 m mag bedragen.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

met daarbij behorende voorzieningen zoals:

- b. erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, in- en uitritten, groen, voetpaden, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en toegangswegen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Voor het bebouwen van de in 8.1 bedoelde gronden gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" zijn ten hoogste het aangegeven aantal woningen toegestaan;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- c. afwijking van het bepaalde onder b geldt in overige gevallen dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande hoogte;
- d. ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan aangegeven
- e. de dakhelling van dakvlakken mag niet meer bedragen dan 55°.

8.2.2 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 2 meter bedraagt;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn tevens twee-aaneengebouwde woningen toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 4 meter bedraagt met uitzondering ter plaatse van de woningscheidende perceelsgrens, en
 - 2. met inachtneming van het bepaalde in 8.2.1, onder b;
- c. ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd" uitsluitend aaneengesloten woningen zijn toegestaan, met dien verstande dat er maximaal 8 woningen aaneengesloten mogen worden gebouwd;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" gestapelde woningen zijn toegestaan

- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen - ensemble” aaneengesloten woningen, vrijstaande woningen, twee-aaneen gebouwde woningen en gestapelde woningen zijn toegestaan.

8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen) gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen 3 meter achter de voorgevel te worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste respectievelijk 3 en 5 m bedragen;
- c. balkons en dakterrassen op aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn niet toegestaan;
- d. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% tot een maximum van 50 m² bedragen van de bij de hoofdgebouw behorende achtererfgebied, met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 15 m² van de bij het hoofdgebouw behorende achtererfgebied onbebouwd en onoverdekt dient te blijven.

8.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt dat de hoogte maximaal 3 m mag bedragen, met uitzondering van:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m voor zover gesitueerd op voorerfgebied;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is het toegestaan op voorerfgebied ten behoeve van de afscherming van een opstelplaats voor afvalcontainers een afscheiding met een bouwhoogte van ten hoogste 1, 2 meter te realiseren;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m voor zover gesitueerd achter de voorgevelrooilijn.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats van gebouwen en andere bouwwerken, met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld zoals aangegeven in de bij deze regels behorend bijlage “Beeldkwaliteitsplan”;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de bezonnings- en privacy-situatie.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Overschrijding bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.2 in die zin dat:

- a. de overschrijding van het oorspronkelijke bouwvlak niet meer dan 2 meter bedraagt;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld zoals aangegeven in de bij deze regels behorend bijlage "Beeldkwaliteitsplan";
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de bezonnings- en privacy-situatie.

8.4.2 Afwijkende bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.1, onder b in die zin dat de bouwhoogte wordt verhoogd ten behoeve van een afdekking met een kap, met dien verstande dat:

- a. de afwijking uitsluitend kan worden toegepast ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte";
- b. de afwijking ten hoogste betrekking heeft op 50% van de oppervlakte van de aanduiding als bedoeld onder a;
- c. de maximaal te realiseren bouwhoogte overeenkomt met de bouwhoogte van het aansluitende gebouwdeel.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 Verboden gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van een garage voor bewoning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting of seksbedrijf;
- d. het gebruik van het hoofgebouw als beroeps- of bedrijfsmatige werk- en/of opslagruimte.
- e. Het gebruik van gebouwen voor kamersgewijze verhuur.

8.5.2 Parkeren op eigen terrein

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend: bij woningen met de aanduiding "minimum aantal parkeerplaatsen" het

zodanig gebruik van gronden dat er per perceel minder dan het ter plaatse aangegeven aantal parkeerplaatsen met een afmeting kleiner dan 2,5 x 5 m per parkeerplaats in stand wordt gehouden, zoals dit onder meer blijkt uit het niet langer handhaven van de verharding of het niet meer toegankelijk houden van de parkeerplaatsen.

8.5.3 Aan huis gebonden beroep

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval niet verstaan, het gebruik van de woning voor aan huis gebonden beroep, onder voorwaarden dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij maximaal 25% van het totale vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken als zodanig mag worden gebruikt, tot een maximum van 40 m²;
- b. de bewoner zelf het aan huis gebonden beroep uitoefent;
- c. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- d. het gebruik geen onevenredige nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. geen activiteit plaatsvindt betreffende een inrichting als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tenzij voldoende vaststaat dat de vestiging van de activiteit geen overwegende bezwaren van milieuhygiënische aard zal oproepen, gelet op de ligging, bedrijfsvoering en omvang van het bedrijf ten opzichte van de nabij gelegen woonbebouwing;
- f. door de uitoefening van de activiteiten het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig verandert, dat de woning het karakter van een woning geheel of gedeeltelijk verliest;
- g. detailhandel slechts is toegestaan voor zover deze kan worden aangemerkt als ondergeschikte activiteit en in direct verband staat met het aan huis gebonden beroep of het aan huis gebonden bedrijf.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend worden gebouwd indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en:

- a. Voor bouwwerken moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend worden vastgesteld of er archeologische waarden worden verstoord. De aanvrager dient contact op te nemen met de gemeentelijk archeoloog; deze geeft aan of aanvullend archeologisch onderzoek nodig is om vast te stellen of en zo ja, in hoeverre, archeologische waarden worden verstoord;
- b. Indien uit het onder a. genoemde archeologische onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 5.1, eerste lid van de Erfgoedwet;
 3. de verplichting de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De verplichting als bedoeld onder a. geldt niet voor projecten met een oppervlakte kleiner dan 200 m² en een diepte kleiner dan 40 cm beneden maaiveld.

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

9.3.1 *Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerken met een oppervlakte groter dan 200 m² en een diepte dieper dan 40 cm onder maaiveld, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het

vergraven, wegruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;

- b. het verlagen en verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen.

9.3.2 Uitzondering verbod

Het verbod als bedoeld in 9.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, en/of reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan, en/of
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, en/of
- c. archeologisch onderzoek betreffen of daarop zijn gericht, en/of
- d. betrekking hebben op een project met een oppervlakte die kleiner is dan 200 m² en diepte die kleiner is dan 40 cm -maaiveld.

9.3.3 Toepasbaarheid

Een vergunning als bedoeld in 9.3.1 wordt slechts verleend, indien:

- a. door de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden en;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van het bevoegd gezag inzake archeologie.

9.3.4 Archeologisch onderzoek

Alvorens een vergunning als bedoeld in 9.3.1 wordt verleend, moet door de aanvrager contact op worden genomen met de gemeentelijk archeoloog of aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk is op grond waarvan door het bevoegd gezag kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord.

9.3.5 Voorschriften aan omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk

Indien uit het onderzoek als bedoeld in 9.3.4 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in 9.3.1 kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in 9.3.1:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 5.1, eerste lid van de Erfgoedwet;
- c. de verplichting de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' ter plaatse geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden meer te verwachten zijn.

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor bescherming en onderhoud van de waterkering en bijbehorende waterstaatkundige voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de als 'Waterstaat - Waterkering' bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de in 10.1 genoemde doeleinden worden gebouwd waarbij de bouwhoogte maximaal 4 m mag bedragen.

10.2.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.1 ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge ter plaatse op de verbeelding aangewezen andere bestemmingen, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de waterkering. Het bevoegd gezag wint alvorens de omgevingsvergunning te verlenen advies in bij de water- en/of dijkbeheerder.

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

10.3.1 Verbod

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- b. het aanbrengen of rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd;
- c. het wijzigen van watergangen en het uitvoeren van afgravings- en ontgrondingswerkzaamheden anders dan normaal spitwerk, dieper dan 30 cm;
- d. het ophogen van gronden.

10.3.2 Normaal onderhoud en beheer

De in 10.3.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

10.3.3 Toelaatbare werkzaamheden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 10.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de betreffende waterkering. Het bevoegd gezag wint alvorens de omgevingsvergunning te verlenen advies in bij de water- en/of dijkbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbelregel

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 12 Algemene bouwregels

12.1 Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

In die gevallen dat:

- a. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of de afstand tot enige bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in elk geval verstaan:

- a. de opslag van vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte voer-, vaar- of vliegtuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, zand, grind en brandstoffen, één en ander met uitzondering van opslag, die als normaal bestanddeel van gebruik ingevolge de bestemming van de betrokken gronden is aan te merken;
- b. de plaatsing van kampeermiddelen of andere onderkomens, niet zijnde een bouwwerk, één en ander met uitzondering van plaatsing, die als normaal bestanddeel van gebruik ingevolge de bestemming van de betrokken gronden is aan te merken;
- c. het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken voor doeleinden van detailhandel;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting;
- e. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning.

13.2 Uitzonderingen strijdig gebruik

Er is geen sprake van strijdig gebruik voor zover het betreft het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering of handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 10%-regeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bepalingen van dit bestemmingsplan, ten behoeve van een vermeerdering van de voorgeschreven maten en percentages, alsmede de inhoud en de oppervlakte van de bouwwerken, mits de vermeerdering niet meer dan 10% bedraagt.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Aanpassen woningbouwprogramma

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat het aantal woningen als bedoeld in 8.2.1, onder a wordt gewijzigd. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen binnen het plangebied mag ten hoogste 39 woningen bedragen;
- b. er wordt voldaan aan de parkeernormen als bedoeld in artikel 16.1 van dit plan;
- c. de uitbreiding van het woningbouwprogramma is in overeenstemming met het regionaal afgestemde woningbouwprogramma voor de gemeente Midden-Delfland.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Parkeren

Bij het oprichten van woningen of het veranderen in gebruik dient binnen het plangebied te worden voorzien in 1,5 parkeerplaatsen per woning, waarvan minimaal 0,3 parkeerplaatsen in openbaar gebied, conform de Nota Parkeernormen Midden-Delfland 2012 of de door de gemeenteraad vastgestelde opvolger van deze nota. Bij ontoereikendheid van deze nota zijn de richtlijnen van het CROW ten aanzien van parkeren van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

17.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking 17.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 17.1 met maximaal 10%.

17.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in 17.1 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.

17.4 Overgangsrecht gebruik

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

17.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 17.4, 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.

17.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 17.4, 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.

17.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in 17.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Keenenburg V, fase 2.

Analoge verbeelding