

Schakenbosch Noord 2011

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Groen	13
Artikel 4	Maatschappelijk	14
Artikel 5	Water	16
Artikel 6	Waarde - Archeologie hoge verwachting	18
Artikel 7	Waterstaat - Waterkering	19
Hoofdstuk3	Algemene regels	21
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 9	Algemene bouwregels	22
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 11	Algemene ontheffingsregels	24
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	25
Artikel 13	Algemene procedureregels	26
Artikel 14	Overige regels	27
Hoofdstuk4	Overgangs-en slotregels	31
Artikel 15	Overgangsrecht	31
Artikel 16	Slotregel	32

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Schakenbosch Noord 2011 van de gemeente Leidschendam-Voorburg;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1916.bpschn2011-0010 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 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 en/of water afgekeerde gevel, niet zijnde de voor- of zijgevel;

1.6 antenedrager

antennemast of andere constructie, bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

1.7 antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antenedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.8 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

1.9 bebouwing

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

1.10 begane grond

de onderste bouwlaag van een gebouw;

1.11 bestaand

bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijgebouw

een al dan niet afzonderlijk van het hoofdgebouw gebouwd, daarvan in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden en daarvan ten dienste staand, op hetzelfde (bouw)perceel als het hoofdgebouw gelegen gebouw;

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 balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, souterrain en bergzolder;

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak

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

1.21 bouwwerk

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

1.22 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;

1.23 dak

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

1.24 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;

1.25 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;

1.26 gebouw

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

1.27 geluidsbelasting

- a. vanwege een industrieterrein: de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau 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 geluidniveau 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 geluidniveau 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;

1.28 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;

1.29 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;

1.30 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting waarvoor ingevolge de Wet geluidhinder (zoals deze luidt ten tijde van de vaststelling van dit plan) rondom het terrein van vestiging in dit bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.31 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;

1.32 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmeting en/of functie dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.33 hoofdmassa van een gebouw

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

1.34 kap

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

1.35 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en daaraan ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van niet-commerciële dienstverlening, alsmede ondergeschikte vormen van detailhandel en/of horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.36 milieuplanologische effecten

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

1.37 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;

1.38 onderbouw

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

1.39 speeltoestel

een inrichting, bedoeld voor vermaak of ontspanning waarbij uitsluitend van zwaartekracht of van fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt;

1.40 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan Schakenbosch Noord 2011 bestaande uit 1 kaart;

1.41 vloerafscheiding

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

1.42 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 op de kaart anders staat aangegeven;

1.43 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;

1.44 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 (zoals deze luiden ten tijde van de vaststelling van dit plan);

1.45 zijgevel

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

1.46 zorginstelling

een instelling die zorg verleent waarop aanspraak bestaat ingevolge de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten of de Zorgverzekeringswet en die beschikt over een toelating op grond van de Wet toelating zorginstellingen

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 scheidingsmuren.

2.4 Bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen, antennes en naar de aard 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 scheidingsmuren.

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 scheidingsmuren) 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 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. plantsoenen;
- c. water;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;

met de daarbij behorende:

- e. duikers en oeververbindingen;
- f. fiets- en voetpaden;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. objecten van beeldende kunst;
- i. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
- j. (on)verharde speelvelden;
- k. speeltoestellen.

3.1.2 Dubbelbestemming

Voor zover de in het eerste lid genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming Waarde - Archeologie hoge verwachting en/of Waterstaat - Waterkering zijn de gronden ter plaatse mede bestemd voor de nader aangegeven bestemming en geldt daarbij tevens het bepaalde in artikel 6 en/of 7 .

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

3.2.2 *Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in artikel 9.

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Met betrekking tot de gronden met deze bestemming is het bepaalde in artikel 14.1 van toepassing.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding (zoi) is een zorginstelling toegestaan, met inbegrip van woonvoorzieningen ten behoeve van de doelgroep;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding (on) is een onderwijsstelling toegestaan;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding bijgebouwen [*bg*] is een bijgebouw toegestaan.

met de daarbij behorende:

- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. ontsluitingswegen, inclusief oeververbindingen;
- h. hekwerken;
- i. paden;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. speeltoestellen;
- l. waterlopen en -partijen;
- m. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval.

4.1.2 Dubbelbestemming

Voor zover de in het eerste lid genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming Waarde - Archeologie hoge verwachting en/of Waterstaat - Waterkering zijn de gronden ter plaatse mede bestemd voor de nader aangegeven bestemming en geldt daarbij tevens het bepaalde in artikel 6 en/of 7.

4.1.3 Parkeernormen

Bij het oprichten van bouwwerken op en/of het gebruik van de gronden met deze bestemming moeten de volgende parkeernormen in acht worden genomen:

- a. voor de onderwijsinstelling moet ten minste 0,75 parkeerplaats per leslokaal worden gerealiseerd;
- b. voor de zorginstelling moet ten minste 1 parkeerplaats per 100 m² worden gerealiseerd.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

- a. hoofdgebouwen;
- b. vrijstaande bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de navolgende regels:

- a. het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

4.2.3 Vrijstaande bouwwerken

Voor het bouwen van vrijstaande bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. vrijstaande bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met een gezamenlijk oppervlak van maximaal 50 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 1,5 meter bedragen;
- c. de vrijstaande bouwwerken moeten ten dienste staan van de hoofdfunctie, bv een

fietsenstalling.

4.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bestemmingsvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in artikel 9.

4.2.5 *Bebouwingspercentage*

Het bouwvlak mag met maximaal het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 4.2.2 onder a, voor het bouwen van bijgebouwen buiten het bouwvlak, ter plaatse waar op de verbeelding de bouwaanduiding bijgebouwen *[bg]* is opgenomen;
- b. artikel 4.2.2, onder b, voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van zorgvoorzieningen tot een hoogte van maximaal 11 meter, met uitzondering van zorgwoningen, ter plaatse waar de maximale bouwhoogte 9 meter bedraagt.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Met betrekking tot de gronden met deze bestemming is het bepaalde in artikel 14.1 van dit plan van toepassing.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterberging;
- c. waterkering;
- d. waterpartijen en waterlopen;
- e. waterwegen ten behoeve van verkeer over water;
- f. water- en oeverrecreatie;
- g. oeververbindingen, zoals bruggen, ten behoeve van fietsers, voetgangers en calamiteitenverkeer;
- h. voorzieningen ten behoeve van de bestemming zoals oeverbeschoeiingen, remmingswerken, dukdalven, stuwdammen, duikers en inlaatwerken;
- i. groenvoorzieningen.

5.1.2 Dubbelbestemming

Voor zover de in het eerste lid genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming Waarde - Archeologie hoge verwachting en/of Waterstaat - Waterkering zijn de gronden ter plaatse mede bestemd voor de nader aangegeven bestemming en geldt daarbij tevens het bepaalde in artikel 6 en/of 7.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op dan wel in deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

5.2.2 Bouwregels

Voor het bouwen als bedoeld in lid 5.2.1 gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- b. voor het bouwen van een oeververbinding geldt dat een doorvaarhoogte van tenminste 1,25 meter moet worden gerealiseerd c.q. gewaarborgd;
- c. alvorens te beslissen op een aanvraag om bouwvergunning winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de waterbeheerder.

5.3 Ontheffing van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 5.2.2 voor het bouwen van oeververbindingen hoger dan 5 meter, gemeten ten opzichte van het gemiddeld waterpeil ter plaatse;
- b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 5.1 voor de aanleg van steigers en vlonders ten dienste van de waterrecreatie;
- c. alvorens te beslissen op een aanvraag om ontheffing winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de waterbeheerder.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/of bouwwerken op een wijze die de waterhuishouding dan wel het waterbergend vermogen op enige wijze negatief beïnvloedt.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Met betrekking tot de gronden met deze bestemming is het bepaalde in artikel 14.1 van toepassing.

Artikel 6 Waarde - Archeologie hoge verwachting

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde en zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

6.1.2 Dubbelbestemming

Voor zover de in het eerste lid genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming 'Waterstaat - Waterkering', is het bepaalde in artikel 7 primair van toepassing.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in artikel 6.1.1 bedoeld, uitsluitend voor archeologisch onderzoek bestemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.

6.2.2 Samenvallende bestemmingen

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende regels - uitsluitend worden gebouwd, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en:

- a. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd van archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige die voldoet aan de bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.2.3 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 6.2.2 onder a en b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- 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 30 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 cm komt te liggen en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Met betrekking tot de gronden met deze bestemming is het bepaalde in artikel 14.1 van toepassing.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Primaire bestemming

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de waterkering, met de daarbij behorende bouwwerken.

7.1.2 Secundaire bestemming

Secundair zijn deze gronden bestemd voor de doeleinden die op de verbeelding zijn aangegeven.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in artikel 7.1.1 genoemde bestemming, met een maximum hoogte van 5 meter, gemeten vanaf het peil;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in artikel 7.1.2 genoemde secundaire bestemmingen, conform de bouwregels van de secundaire bestemmingen, voor zover de waterstaatkundige belangen dit toestaan en nadat hierover schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Met betrekking tot de gronden met deze bestemming is het bepaalde in artikel 14.1 van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag - tenzij in de regels anders is bepaald - ten hoogste bedragen:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximale bouwhoogte
erf- en perceelafscheidings op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn	2 meter
overige erf- en perceelafscheidings	1 meter
vlaggenmasten	6 meter
lantaampalen	6 meter
lichtmasten	9 meter
lichtmasten ten behoeve van sport	15 meter
ballenvangers ten behoeve van sport	9 meter
vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast	15 meter
vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie	5 meter
antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes	5 meter
schotelantennes	3 meter
straatmeubilair	3 meter
tuinmeubilair	2 meter
speeltoestellen	5 meter
kunstopjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting	5 meter
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 meter

9.2 Bestaande maten

9.2.1 Afwijkende hogere maten

De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 9 is voorgeschreven én niet in strijd zijn met het voorheen geldend plan, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.

9.2.2 Afwijkende lagere maten

De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 9 Algemene bouwregels is voorgeschreven én niet in strijd zijn met het voorheen geldend plan, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.

9.2.3 Herbouw

In geval van herbouw is het bepaalde in lid 9.2.1 en 9.2.2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

Artikel 10 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, mits de regels van de betreffende bestemming zich tegen dit gebruik niet verzetten.

Artikel 11 Algemene ontheffingsregels

11.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn, 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 ontheffing te verlenen van:

- a. 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;
- b. de bestemmingsregels en toe te staan dat bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bouwregels in hoofdstuk 2 met ten hoogste 10% indien zulks in verband met de realisering van de bestemming of ingekomen bouwaanvragen noodzakelijk is; deze ontheffing mag niet cumulatief worden gebruikt ten opzichte van een eerder verleende ontheffing; uitgangspunt voor de ontheffing is de normstelling als opgenomen in de bouwregels van hoofdstuk 2;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van kunstobjecten, zend-, ontvang- en sirenemasten tot ten hoogste 40,00 meter.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de situering en/of begrenzing van op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en/of bestemmingsvlakken wordt gewijzigd indien:

- a. de oppervlakte van elk bouwvlak en/of bestemmingsvlak met niet meer dan 5% wordt vergroot dan wel verkleind;
- b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer, railverkeer en/of industrielawaai op de gevel van geluidgevoelige objecten respectievelijk op de grens van geluidgevoelige terreinen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, dan wel een daartoe verkregen hogere grenswaarde;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. ter plaatse voorkomende dan wel aan de betreffende gronden eigen cultuurhistorische-, landschappelijke-, botanische-, of ecologische waarden;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. de woonsituatie;
 4. de milieusituatie;
 5. de verkeersveiligheid;
 6. de sociale veiligheid;
 7. de aansluiting aan structurele groen- en/of waterelementen;
 8. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Procedureregels ontheffing

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a en c van de Wet ruimtelijke ordening is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

13.2 Samenloop bouwvergunning en ontheffing

Ingeval ontheffing wordt verleend naar aanleiding van of in combinatie met een aanvraag om bouwvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan, is op de bouwvergunningprocedure afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht eveneens van toepassing.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

14.1.1 Algemeen

Bestemming / nadere aanduiding	Andere werken en werkzaamheden ¹										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Groen	-	X	-	X	X	-	X	-	-	X	-
Maatschappelijk	X	X	-	X	X	-	X	-	-	X	-
Water	-	-	X	X	-	-	X	-	-	-	-
Waarde - Archeologie hoge verwachting	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Waterstaat - Waterkering	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Verklaring: X = Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamhedenplichtig - = niet-Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamhedenplichtig											

¹Andere werken en werkzaamheden:

1. het aanleggen en verharderen van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
2. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
3. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterlopen;
4. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
5. 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;
6. diepploegen, d.w.z. het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd (0,4 m. of meer diep);
7. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;
8. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder tevens begrepen het telen en kweken van bomen, heesters (inclusief fruitbomen en boomgaarden), alsmede het beplanten met c.q. de teelt van maïs;
9. het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering;
10. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking;
11. het uitvoeren van heiverken of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem.

14.1.2 Uitzonderingen

Het in lid 14.1.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale beheer en/of onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop dit plan rechtskracht verkrijgt;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een daarvoor verleende (aanleg)vergunning;
- d. betrekking hebben op het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten, tot een oppervlakte van ten hoogste 10 m²;
- e. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

14.1.3 Voorwaarden algemeen

De Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien en voor zover:

- a. de werken en werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten 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 historisch-ruimtelijke, cultuurhistorische en/of archeologische waarden van het terrein.

14.1.4 Advies

Alvorens omtrent een aanvraag om Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te beslissen winnen burgemeester en wethouders, indien nodig, advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein meest aangewezen instantie, zoals de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en het Hoogheemraadschap.

14.1.5 Aanvulling vergunningplicht archeologie

In aanvulling op het bepaalde in artikel 14.1.1 is het verboden om op of in gronden met de bestemming 6 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm., waartoe worden gerekend:
 1. afgraven;
 2. woelen;
 3. mengen;
 4. ontginnen.
- b. het aanleggen van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen.

14.1.6 aanvulling uitzondering archeologie

In aanvulling op het bepaalde in 14.1.2 is het in artikel 14.1.1, respectievelijk 14.1.5 vervatte verbod niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 6.2.2 in acht is genomen;

- d. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 30 m²;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

14.1.7 Aanvulling voorwaarden archeologie

De Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien de aanvrager van de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts wordt Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verleend indien:

- a. de aanvrager van de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorschriften te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden

- behouden;
- het doen van opgravingen;
 - het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Bouwwerken

15.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

15.1.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van artikel 15.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 15.1.1 met maximaal 10%.

15.1.3 Uitzonderingen

Artikel 15.1.1 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.

15.2 Gebruik

15.2.1 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.

15.2.2 Verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 15.2.1, 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.

15.2.3 Voorwaarde

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 15.2.1 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.

15.2.4 Uitzondering

Artikel 15.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

15.2.5 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Schakenbosch Noord 2011.