

**Rustoord**



# Inhoudsopgave Regels

<b>Regels</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>7</b>
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	15
<b>Hoofdstuk2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>17</b>
Artikel 3	Groen	17
Artikel 4	Maatschappelijk	18
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	19
Artikel 6	Waarde - Archeologie 3	20
Artikel 7	Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht	22
<b>Hoofdstuk3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>25</b>
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 9	Algemene bouwregels	26
Artikel 10	Parkeernormen	27
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	28
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	29
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	32
<b>Hoofdstuk4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>33</b>
Artikel 15	Overgangsrecht	33
Artikel 16	Slotregel	34



# Regels



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan Rustoord met identificatienummer NL.IMRO.1916.rustoord-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 aan- of uitbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig dan wel architectonisch opzicht te onderscheiden is van en ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, waarbij een aanbouw een toevoeging is van een afzonderlijke ruimte en een uitbouw een vergroting van een bestaande ruimte;

### 1.5 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;

### 1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.7 aangrenzende woning

een woning, die zich bevindt op een aangrenzend bouwperceel;

### 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 antennedrager

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

### 1.10 antenne-installatie

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

### 1.11 archeologisch advies

wanneer blijkt dat er een verplichting tot archeologisch onderzoek is, is het belangrijk om met de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag contact op te nemen. Deze zal middels een archeologisch advies de kaders van het onderzoek aangeven, waarna een duidelijke opdracht aan het onderzoeksbureau kan worden gegeven;

### **1.12 archeologisch adviseur van bevoegd gezag**

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

### **1.13 archeologische begeleiding**

begeleiding van de graafwerkzaamheden door een archeoloog. Volgens de KNA zijn er meerdere aanleidingen voor archeologische begeleiding; wanneer het door fysieke belemmeringen niet mogelijk is om adequaat vooronderzoek uit te voeren, wanneer op grond van beschikbare archeologische informatie wordt geconcludeerd dat het doen van een opgraving niet (meer) nodig is (maar men toch het zekere voor het onzekere wil nemen) of wanneer sprake is van bijzondere onderzoeksvragen bij uitvoeringstrajecten;

### **1.14 archeologisch onderzoek**

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

### **1.15 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;

### **1.16 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;

### **1.17 archeologisch Rijksmonument**

gebied of terrein welke van algemeen belang zijn wegens daar aanwezige archeologische waarden en die van rijkswege beschermd zijn. Deze door de Minister als monument aangewezen terreinen zijn beschermd conform de Monumentenwet 1988. De beschermde monumenten kennen een aanduiding op de verbeelding;

### **1.18 archeologische verwachting**

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

### **1.19 archeologische waarden**

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;

### **1.20 bebouwing**

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

### **1.21 begane grond**

de onderste bouwlaag van een gebouw;



### **1.22 behoud in situ**

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

### **1.23 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;

### **1.24 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;

### **1.25 bestaand**

bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

### **1.26 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.27 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.28 bevoegd gezag**

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

### **1.29 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

### **1.30 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;

### **1.31 bouwen**

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

### **1.32 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.33 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.

### **1.34 bouwperceel**

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

### **1.35 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel;

### **1.36 bouwvlak**

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

### **1.37 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;

### **1.38 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;

### **1.39 dak**

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

### **1.40 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;

### **1.41 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;

### **1.42 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die de goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

### **1.43 dienstverlenend bedrijf of instelling**

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van commerciële, economische en/of maatschappelijke diensten aan derden, waarbij sprake is van een aanmerkelijke publieksfunctie, met uitzondering van een garagebedrijf, horeca inrichting en een seksinrichting;

### **1.44 dienstverlening**

het aanbieden, verkopen en/of leveren van commerciële, economische en/of maatschappelijke diensten aan derden;

### **1.45 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;

#### **1.46 erf**

het gedeelte van het perceel dat is gelegen buiten de hoofdmassa van het hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is bestemd ten dienste van het gebruik van het - op het perceel gesitueerde - hoofdgebouw. Het een en ander met dien verstande dat wordt verstaan onder:

- achtererf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan;
- voorerf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn vóór de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw of voor een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan;
- zij-erf: gedeelte van het erf, dat is gelegen buiten de oorspronkelijke zijgevel(s);

#### **1.47 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.

#### **1.48 escortbedrijf**

een bedrijf dat klanten voorziet van escorts, dat wil zeggen: personen die tegen betaling als partner van klanten optreden;

#### **1.49 garage**

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

#### **1.50 gebouw**

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

#### **1.51 gestapelde woning**

een woning waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd, dan wel waaronder voorzieningen ten behoeve van bijvoorbeeld detailhandel of dienstverlening zijn gebouwd;

#### **1.52 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;

#### **1.53 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;

#### **1.54 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;

#### **1.55 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;

#### **1.56 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**

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is door hun constructie, afmeting en/of functie;

#### **1.58 hoofdmassavan 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 kamerverhuur**

Het bedrijfsmatig verschaffen van woonverblijf aan meer dan één huishouden en aan meer dan 4 personen.

#### **1.61 kantoor(ruimte)**

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebruikt voor het verrichten van administratieve werkzaamheden, zakelijke en niet-zakelijke dienstverlening en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van overheidsinstellingen, semi-overheidsinstellingen, het bankwezen en naar aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

#### **1.62 kap**

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

#### **1.63 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;

#### **1.64 maatschappelijke voorzieningen**

voorzieningen van educatieve, sociale, culturele, medische en levensbeschouwelijke aard al dan niet in combinatie met daaraan ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van dienstverlening en/of sport alsmede ondergeschikte detailhandel en/of horeca ten dienste van deze voorzieningen;

### **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 nutsvoorzieningen**

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

### **1.67 onderbouw**

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

### **1.68 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;

### **1.69 overig bouwwerk**

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

### **1.70 pand**

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

### **1.71 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;

### **1.72 praktijkruimte:**

een (werk)ruimte bedoeld voor de uitoefening van medische, paramedische of daarmee gelijk te stellen beroepen of werkzaamheden;

### **1.73 prostitutie**

het zich tegen vergoeding beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele handelingen met een ander;

### **1.74 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;

### **1.75 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;

#### **1.76 speeltoestel**

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

#### **1.77 tuin**

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

#### **1.78 verbeelding**

de verbeelding van het bestemmingsplan Rustoord bestaande uit 1 kaart;

#### **1.79 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;

#### **1.80 vloerafscheiding**

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

#### **1.81 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 verbeelding anders is aangegeven;

#### **1.82 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;

#### **1.83 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);

#### **1.84 woning**

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

#### **1.85 woongebouw**

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

#### **1.86 woonzorgvoorziening**

instelling waar personen al dan niet zelfstandig kunnen wonen en de zorg kunnen krijgen die ze nodig hebben;

#### **1.87 zijgevel**

de zijdelingse 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 achtergevel;

#### **1.88 zorgwoning**

woning en/of wooneenheid ten behoeve van zorg aan en verpleging van een bijzondere groeping of instelling

## **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 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 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 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.

### **2.10 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.

## **2.11 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.



## 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. in- en uitritten;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. objecten van beeldende kunst;
- j. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
- k. paden en verhardingen;
- l. speeltoestellen;
- m. terrassen ten behoeve van de woonzorgvoorziening;
- n. waterlopen en waterpartijen.

##### 3.1.2 Dubbelbestemming

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

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

## **Artikel 4 Maatschappelijk**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

#### *4.1.1 Algemeen*

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, met inbegrip van woonzorgvoorzieningen;
- b. een onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';

*met de daarbij behorende:*

- c. groenvoorzieningen;
- d. in- en uitritten;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. ontsluitingswegen;
- g. paden en verhardingen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. speeltoestellen;
- j. waterlopen en waterpartijen;

#### *4.1.2 Dubbelbestemming*

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.

### **4.2 Bouwregels**

#### *4.2.1 Algemeen*

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

- a. hoofdgebouwen;
- b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### *4.2.2 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. indien op de verbeelding geen percentage is aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- d. de inhoud van de bebouwing ten behoeve van de gebouwen als bedoeld onder 4.2.1, alsmede de inhoud van de bebouwing als bedoeld onder lid 12.2 mag gezamenlijk niet meer bedragen dan 36.650 m<sup>3</sup>;

#### *4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in artikel 9.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor horecafuncties die niet ten dienste staan van en ondergeschikt zijn aan de in sublid 4.1.1 genoemde bestemming.

## **Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

#### *5.1.1 Algemeen*

De op de verbeelding voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. buurtontsluitingswegen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;

*met de daarbij behorende:*

- d. bermen;
- e. duikers en oeververbindingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. in- en uitritten;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. speeltoestellen;
- j. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
- k. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- l. waterlopen en waterpartijen.

#### *5.1.2 Dubbelbestemming*

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.

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Algemeen*

Op, dan wel in, deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### *5.2.2 Bouwhoogtes en oppervlaktes*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de bouwhoogte van gebouwde nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming mag niet meer bedragen dan aangegeven in artikel 9.

## **Artikel 6 Waarde - Archeologie 3**

### **6.1 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.

### **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 een of meer van de volgende 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 100 m<sup>2</sup> en waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

#### *6.2.2 Advies*

Indien er sprake is van het bouwen van een bouwwerk waarvoor en 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 blijkens 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 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 groundbewerkingen 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 100 m<sup>2</sup> en deze 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 ontgrondingvergunning;
- 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 *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.

#### 6.4.4 *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 6.4.4 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 inventariseren 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.

### 6.5 **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.

## **Artikel 7 Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en/of de versterking van de aanwezige historisch-ruimtelijke en/of cultuurhistorische waarden.

### **7.2 Bouwregels**

Op de gronden met deze bestemming gelden de volgende regels:

- a. de uitwendige hoofdvorm van bestaande bouwwerken - bepaald door de goothoogte, de bouwhoogte, de kapvorm, de dakhelling, de voorgevelbreedte, de gevelindeling, de bestaande bouwmassa en de bestaande uiterlijke verschijningsvorm - dient gehandhaafd te worden;
- b. de voorgevel van hoofdgebouwen dient in de bestemmingsgrens en/of bouwgrens, die grenst aan het openbaar gebied of aan de weg, te worden gebouwd;
- c. de voorgevelbreedte van hoofdgebouwen mag ten hoogste gelijk zijn aan de perceelsbreedte;
- d. de goothoogte van hoofdgebouwen dient tenminste 75% van de aangegeven goothoogte te bedragen;
- e. per pand dient sprake te zijn van wisselende goot- en bouwhoogten;
- f. het is verboden hoofdgebouwen samen te voegen.

### **7.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *7.3.1 Uitwendige hoofdvorm*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 7.2 sub a, indien:

- a. het bouwwerk ten gevolge van een calamiteit geheel of gedeeltelijk teniet is gegaan;
- b. handhaving van de uitwendige hoofdvorm van het bestaande bouwwerk in redelijkheid niet kan worden gevergd en de onevenredig nadelige gevolgen niet door middel van financiële tegemoetkomingen en/of anderszins door de eigenaar en/of gebruiker kunnen worden opgeheven.

#### *7.3.2 Samenvoeging hoofdgebouwen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 7.2, sub f met een maximum van twee hoofdgebouwen, indien het betrokken bouwplan geen onevenredige afbreuk doet aan en mede strekt tot behoud en/of versterking van de aanwezige historische ruimtelijke - en/of cultuurhistorische waarden van het beschermd stads- en dorpsgezicht.

#### *7.3.3 Verstoorde gebieden*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 7.2 mits bij verbouw of vervanging van reeds bestaande beeldverstorende panden en bij nieuwbouw in verstoorte gebieden de aanwezige historisch-ruimtelijke en/of cultuurhistorische waarden behouden en/of versterkt worden.

#### *7.3.4 Advies gemeentelijke monumentencommissie*

Alvorens een ontheffing als bedoeld in de artikelen 7.3.1, 7.3.2 en 7.3.3 te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie, waarbij in ieder geval de volgende aspecten dienen te worden beoordeeld:

- a. de vraag of het bouwplan geen onevenredige afbreuk doet aan en/of mede strekt tot behoud en/of versterking van het uitwendige karakter van het bouwwerk;
- b. de vraag of het bouwplan leidt of kan leiden tot aantasting van de aanwezige historisch-ruimtelijke - en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de vraag of het bouwplan op enige andere wijze leidt of kan leiden tot aantasting van het beschermd stads- en dorpsgezicht.

#### **7.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken op een wijze of tot een doel ten gevolge waarvan de aanwezige ruimtelijk-historische - en/of cultuurhistorische waarden onevenredig worden aangetast.





## **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
overige erf- en perceelafscheidings	1,20 meter
vlaggenmasten	6 meter
lantaampalen	6 meter
straatmeubilair	1,20 meter
tuinmeubilair	1,20 meter
speeltoestellen	1,20 meter
kunstwerken	3,00 meter

### 9.2 Bestaande maten

#### 9.2.1 *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.

#### 9.2.2 *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.

#### 9.2.3 *Herbouw*

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

## **Artikel 10 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.

### **10.1 Parkeernorm woonzorgvoorziening**

Voor de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' geldt de minimale parkeernorm zoals genoemd in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg.

### **10.2 Parkeernorm overige functies**

Voor de gronden met de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en/of 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' geldt de gemiddelde parkeernorm voor zover van toepassing op de betreffende bestemming zoals genoemd in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg.

## **Artikel 11    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;
- f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

## **Artikel 12 Algemene aanduidingsregels**

### **12.1 Overige zone - parkeergarage ondergronds**

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'parkeergarage ondergronds' is een ondergrondse parkeergarage toegestaan.

### **12.2 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1**

Het bevoegd gezag is met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd, ter plaatse van de voor 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' aangewezen gronden, de bestemming van de betreffende gronden te wijzigen in de bestemming 'Wonen-1'.

#### *12.2.1 Dubbelbestemming*

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.

#### *12.2.2 Voorwaarden wijziging*

Voor de toepassing van de in lid 12.2 genoemde wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwbouw in de vorm van gestapelde woningen dient aan te sluiten op de (ruimtelijke) uitgangspunten zoals verwoord in het Ruimtelijk kader Rustoord (versie 14 mei 2013, Bijlage 1);
- b. enkel wonen, gestapeld, met inbegrip van een aan huis verbonden beroep en/of verkoop via internet is toegelaten.
- c. groen- en nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen, paden, ondergrondse parkeervoorzieningen, tuinen en erven zijn toegelaten;
- d. de bebouwingsgrenzen mogen niet overbouwd worden;
- e. het bouwvlak, welke gelijk is aan het wijzigingsgebied, mag voor 100% bebouwd worden;
- f. de maximale hoogte (gemeten vanaf maaiveld) is 4 bouwlagen met een terugliggende 5e bouwlaag welke ten minste 2 meter terugliggend dient te worden gerealiseerd ten opzicht van de eronder gelegen bouwlaag;
- g. de maximale bouwhoogte bedraagt 15,5 meter;
- h. het maximale gezamenlijke bouwvolume van de bebouwing binnen de bestemming 'Maatschappelijk' en de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' mag maximaal 36.650 m<sup>3</sup> bedragen;
- i. ten behoeve van parkeervoorzieningen dient een parkeerkelder gerealiseerd te worden;
- j. de parkeerkelder dient aangesloten te worden op de parkeergarage van het naast gelegen woonzorgcentrum en dient geheel ondergronds gebouwd te worden. Een tweede ontsluiting van de parkeergarage is niet toegestaan;
- k. aan de parkzijde dient de bebouwing ten minste 4,5 meter uit de waterlijn te liggen. Deze strook is bedoeld als onderhouds- en inspectiestrook t.b.v. de aanwezige watergang;
- l. tussen de nieuwe woningen en het bestaande woonzorgcentrum dient een afstand van minimaal 10 meter gehanteerd te worden;
- m. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
- n. aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen uitsluitend:
  1. binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
  2. het bepaalde onder f is van toepassing;
- o. een aan-, uitbouw of aangebouwd bijgebouw mag uit ten hoogste 1 bouwlaag bestaan, waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw plus 0.30 meter;
- p. vrijstaande bijgebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden mits:
  1. binnen het bouwvlak worden gerealiseerd met dien verstande dat ze op ten minste 3 meter achter de het verlengde van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw dienen te worden gebouwd;
  2. de bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen;

3. het bepaalde onder f. is van toepassing;
- q. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend:
    1. binnen het bouwvlak gerealiseerd worden;
    2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan aangegeven in artikel 9;
  - r. er dient een positief wateradvies van het Hoogheemraadschap van Delfland overlegd te worden waaruit blijkt dat er geen negatieve hydrologische gevolgen zijn als gevolg van het oprichten van het appartementengebouw'.

#### *12.2.3 Aan huis verbonden beroep en/of verkoop via internet*

Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep en/of verkoop via internet gelden de volgende regels:

- a. het vloeroppervlak, dat wordt gebruikt ten behoeve van een aan huis verbonden beroep en/of verkoop via internet mag niet meer bedragen dan 30% van het vloeroppervlak van de desbetreffende woning (aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen daaronder begrepen) tot een maximum van 40 m<sup>2</sup>;
- b. ten behoeve van een aan huis verbonden beroep dient in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien;
- c. het aan huis verbonden beroep mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer ter plaatse;
- d. het aan huis verbonden beroep mag niet gepaard gaan met horeca respectievelijk met detailhandel, uitgezonderd detailhandel in beperkte omvang ondergeschikt en gerelateerd is aan de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
- e. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep en/of verkoop via internet mag geen negatieve uitstraling hebben op de woonomgeving.

## **Artikel 13 Algemene afwijkingsregels**

### **13.1 Algemeen**

Het bevoegd gezag is, 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 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 ten aanzien van de bouwhoogte van kunstobjecten, zend-, ontvang- en sirenemasten tot ten hoogste 40,00 meter.

#### *13.1.1 Aanvullende voorwaarden*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.1 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.

### **13.2 Mantelzorg**

#### *13.2.1 Afwijken van de gebruiksregels voor mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan afwijken van de gebruiksregels van dit plan en toe te staan dat een bestaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, indien en voor zover:

- a. een dergelijke vorm van wonen noodzakelijk is vanuit oogpunt van het verlenen van mantelzorg;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en andere belanghebbenden.

#### *13.2.2 Intrekken afwijking*

Het bevoegd gezag trekt de afwijking als bedoeld in sublid 13.2.1 in zodra de bestaande noodzaak vanuit oogpunt van het verlenen van mantelzorg niet langer aanwezig is.

## **Artikel 14 Algemene wijzigingsregels**

### **14.1 Bouw- en bestemmingsvlakken**

Het bevoegd gezag is op grond van artikel 3.6 van de Wro bevoegd het plan te wijzigen, in die zin dat de situering en/of begrenzing van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en/of bestemmingsvlakken wordt gewijzigd.

#### *14.1.1 Voorwaarden wijziging*

Voor de toepassing van de in lid 14.1 genoemde wijzigingsbevoegdheid, gelden de volgende voorwaarden:

- a. 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;
- b. 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.



## 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 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.

##### 15.1.2 Afwijken algemene regel

Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het bepaalde in sublid 15.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 15.1.1 met maximaal 10%.

##### 15.1.3 Uitzonderingen

Sublid 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 sublid 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 sublid 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

Sublid 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

Indien toepassing van het in lid 15.2 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 lid 15.2 .

## **Artikel 16 Slotregel**

deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Rustoord'