

Stompwijk - Verbindingsweg

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	19
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	21
Artikel 3	Bedrijf	21
Artikel 4	Bedrijf - Gemaal	27
Artikel 5	Bedrijf - Nutsvoorziening	28
Artikel 6	Groen	29
Artikel 7	Groen - 1	30
Artikel 8	Tuin	32
Artikel 9	Verkeer	33
Artikel 10	Verkeer - Verblijfsgebied	35
Artikel 11	Water	37
Artikel 12	Wonen	38
Artikel 13	Wonen - 4	41
Artikel 14	Waarde - Archeologie 3	48
Artikel 15	Waarde - Archeologie 4	51
Artikel 16	Waterstaat - Waterkering	54
Hoofdstuk 3	Algemene regels	57
Artikel 17	Anti-dubbeltelregel	57
Artikel 18	Algemene bouwregels	58
Artikel 19	Algemene gebruiksregels	60
Artikel 20	Algemene afwijkingsregels	61
Artikel 21	Algemene wijzigingsregels	62
Artikel 22	Overige regels	63
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	67
Artikel 23	Overgangsrecht	67
Artikel 24	Slotregel	68

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Stompwijk - Verbindingsweg met identificatienummer NL.IMRO.1916.stwverbinding-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 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;

1.9 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;

1.10 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van een product (gewassen, dieren) door middel van het telen van gewassen en/of het fokken (en houden) van dieren;

1.11 agrarisch loonbedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het ten behoeve van agrarische bedrijven:

- met behulp van landbouwwerktuigen en/of landbouwapparatuur verrichten van arbeid ter productie;

- leveren van goederen en/of diensten;
- verrichten van werkzaamheden tot onderhoud en/of reparatie van landbouwwerktuigen en/of landbouwapparatuur

1.12 ambachtelijk bedrijf

een bedrijf waarin geheel of overwegend door middel van handwerk goederen worden vervaardigd, bewerkt, hersteld en/of geïnstalleerd, waaronder mede begrepen het verkopen en/of leveren –als ondergeschikte activiteit- van goederen die verband houden met het ambacht;

1.13 antennedrager

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

1.14 antenne-installatie

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

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 advies

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

1.17 archeologisch adviseur van het bevoegd gezag

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

1.18 archeologische begeleiding

begeleiding van de graafwerkzaamheden door een archeoloog;

1.19 archeologisch onderzoek

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

1.20 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;

1.21 archeologische verwachting

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

1.22 archeologische waarde

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

1.23 bebouwing

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

1.24 bebouwingsgebied

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

1.25 bedrijf

een onderneming, waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren en/of verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet-zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel van goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.26 bedrijfsgebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het bedrijfsproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie;

1.27 bedrijfswoning

een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een bedrijfsterrein (terrein met een bedrijfsbestemming), slechts bedoeld voor bewoning door (het huishouden van) een persoon of een gezin, die behoort bij de bedrijfsuitoefening of het beheer van het bedrijf of de instelling op het perceel waarop de woning zich bevindt, en waarvan de huisvesting ter plaatse noodzakelijk is voor en verband houdt met de bedrijfsuitoefening of het beheer van het bedrijf of de instelling op dat perceel;

1.28 begane grond

de onderste bouwlaag van een gebouw;

1.29 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;

1.30 behoud in situ

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

1.31 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;

1.32 bestaand

bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

1.33 bestaand stedelijk gebied

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

1.34 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.35 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.36 bevoegd gezag

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

1.37 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;

1.38 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;

1.39 bouwen

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

1.40 bouwverordening

bouwverordening als bedoeld in artikel 8 van de Woningwet;

1.41 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.42 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.

1.43 bouwperceel

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

1.44 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.45 bouwvlak

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

1.46 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;

1.47 carport

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

1.48 cultuurhistorie

- historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg;
- archeologie, en
- cultuurlandschap / historische geografie.

1.49 cultuurhistorische waarde

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;

1.50 dak

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

1.51 daknok

hoogste punt van een schuin dak;

1.52 dakvoet

laagste punt van een schuin dak;

1.53 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;

1.54 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;

1.55 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;

1.56 dierenverblijf

al dan niet overdekte ruimte waarbinnen dieren worden gehouden;

1.57 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;

1.58 eengezinswoning

een zelfstandig, al dan niet zijdelings aaneengebouwd gebouw dat één woning omvat;

1.59 erf

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

1.60 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;

1.61 extensieve weidegang (door paarden)

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

1.62 garage

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

1.63 gebouw

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

1.64 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;

1.65 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;

1.66 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;

1.67 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;

1.68 gevellijn

de denkbeeldige lijn op een bouwperceel die in het verlengde ligt van de gevel van het hoofdgebouw;

1.69 Grondexploitatiewet

wet van 24 mei 2007 tot wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie (Stb. 2007, 271);

1.70 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;

1.71 hoofdgebouw

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

1.72 hoofdmassa van een gebouw

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

1.73 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van voedsel en/of dranken, overwegend voor gebruik ter plaatse, en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander gepaard gaande met dienstverlening en al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie (met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie);

1.74 huishouding

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

1.75 huisvesting in verband met mantelzorg

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

1.76 kampeermiddel

- een tent, kampeerauto of toercaravan;
- enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;

één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

1.77 kampeerterrein

een terrein met daarbij behorende voorzieningen, ter beschikking gesteld voor het houden van recreatief nachtverblijf of voor het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;

1.78 kap

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

1.79 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit ter plaatse (in de woning en/of de daarbij behorende bouwwerken) kan worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.80 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;

1.81 landelijk bedrijf

een bedrijf dat qua aard en omvang thuishoort in het landelijk gebied of daarmee een functionele binding heeft en geen grootschalig of industrieel karakter draagt, zoals een hoveniersbedrijf, een dierenpension en/of dierenasiel. Onder een landelijk bedrijf wordt niet verstaan een agrarisch bedrijf, glastuinbouwbedrijf, paardenhouderij en vormen van niet-agrarische bedrijven, die uit functioneel en/of ruimtelijk oogpunt op een bedrijventerrein thuishoren;

1.82 landschapsdeskundige

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

1.83 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;

1.84 meetverschil

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

1.85 milieuplanologische effecten

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

1.86 nieuwe ontwikkeling

ruimtelijke ontwikkeling, herontwikkeling en/of functieverandering van een perceel en/of pand niet passend binnen de vigerende bestemming, geldend op het moment van vaststelling van het plan;

1.87 natuurdeskundige

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

1.88 nota parkeernormen

de 'Nota parkeernormen Leidschendam-Voorburg', geldend op het moment van vaststelling van het plan ;

1.89 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;

1.90 omgevingsvergunning

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wet van 6 november 2008, Stb. 2008, 496);

1.91 onderbouw

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

1.92 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;

1.93 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994 (Wet van 21 april 1994, Stb. 1994, 472), alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is;

1.94 opslag

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

1.95 overig bouwwerk

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

1.96 paardenbak / buitenrijbaan

een afgezet stuk grond of weiland, waarop al dan niet een laag zand of enig ander materiaal is aangebracht, dan wel een (omheinde) niet-overdekte ruimte of piste, waarvan de bodem bewerkt of aangepast is, bestemd voor de vrije loop, het berijden en/of het africhten en/of trainen van paarden, waar eveneens toetsing van de prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden;

1.97 paddock

een ruimte, al dan niet geheel of gedeeltelijk overdekt, waar één of meerder paarden ter ontspanning vrij kunnen bewegen;

1.98 pand

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

1.99 parkeervoorzieningen

voorzieningen voor het laten stilstaan van voertuigen, (brom)fietsen daaronder mede begrepen, langer dan nodig is voor het (onmiddellijk) laten in-, uit- en afstappen van passagiers of voor het laden en/of lossen van goederen;

1.100 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;

1.101 plangebied

het op de verbeelding aangegeven gebied waarop het plan van toepassing is;

1.102 recreatief nachtverblijf

logies dan wel overnachtingsaccommodaties ten behoeve van een, veelal kortdurend, verblijf van recreanten/toeristen, waarbij in dit plan onderscheid wordt gemaakt in de volgende vormen van logies/overnachtingsaccommodaties:

- een appartement of studio: een logiesruimte die binnen een bedrijfsgebouw en/of de bedrijfswoning is ondergebracht, waarbij in de ruimte ook een keukenblok en eventueel sanitaire voorzieningen zijn aangebracht en een zelfstandige entree;
- een kamer: een logiesruimte die binnen een bedrijfsgebouw en/of de bedrijfswoning is ondergebracht, waarbij in de ruimte geen keukenblok en sanitaire voorzieningen zijn aangebracht met een zelfstandige entree;
- bed & breakfast: logiesgelegenheid waarbij de logiesruimte is ondergebracht in de bedrijfswoning dan wel in de daarmee verbonden aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, waarbij in de ruimte geen keukenblok is aangebracht, gebruik wordt gemaakt van een bestaande entree en er gelegenheid is om "in huis" ontbijt te nuttigen.

met dien verstande dat hieronder niet wordt begrepen: overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoengebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.103 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;

1.104 slopen

geheel of gedeeltelijk afbreken;

1.105 speeltoestel

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

1.106 streek- en/of ambachtelijke producten

goederen, voedsel en/of dranken, die met een specifieke naam in een bepaalde streek en/of op een ambachtelijke wijzen worden gemaakt;

1.107 theetuin/-schenkerij

een erf, een tuin, een al dan niet (gedeeltelijk) overdekte ruimte en/of een gebouw op een woonboerderij, geheel of gedeeltelijk ingericht voor en blijkens de inrichting bestemd om bedrijfsmatig daarop of daarin thee, koffie en andere niet-alcoholische dranken en versnaperingen zoals broodjes, ijs en gebak aan passerende recreanten te verkopen en ter plaatse te laten nuttigen, zulks al dan niet in combinatie met speelgelegenheid voor kinderen: in dit verband mogen ter plaatse geen activiteiten worden uitgeoefend die onder milieuwetgeving en/of de drank- en horecawetgeving vallen;

1.108 tuin

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

1.109 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan Stompwijk - Verbindingsweg bestaande uit 1 kaart;

1.110 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;

1.111 vloerafscheiding

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

1.112 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.113 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;

1.114 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;

1.115 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder (Wet van 16 februari 1979, Stb. 1979, 99) 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);

1.116 Wet ruimtelijke ordening

wet van 20 oktober 2006, houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening (Stb. 2006, 566);

1.117 woning

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

1.118 woonboerderij

een voormalig agrarisch bouwperceel, waarop een veehouderij gevestigd is geweest en waarvan de inrichting karakteristiek is voor deze agrarische erven, met in ieder geval een voormalige agrarische bedrijfswoning, vaak met daarachter een aangebouwde stal, waarbij de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen haaks op de weg zijn gesitueerd en de voormalige bedrijfswoning voor de overige gebouwen uitsteekt, en dat op grond van dit plan een woonfunctie vervult dan wel overeenkomstig een van dit plan deel uitmakende wijzigingsbevoegdheid een woonfunctie krijgt;

1.119 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;

1.120 zomerseizoen

de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

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 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 Verkoopvloeroppervlak

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf (al)' uitsluitend een agrarisch loonbedrijf; *met de daarbij behorende:*
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. nutsvoorzieningen;
 - d. ontsluitingswegen;
 - e. paden en verhardingen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. tuinen en erven.

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.

3.1.3 Ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit

- a. Bij het verwezenlijken van de bestemming 'Bedrijf' dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van de functies met daarbij behorende voorzieningen als bedoeld onder 3.1.1 en/of de bouwwerken als bedoeld onder 6.2, waarbij ten minste de van deze regels deel uitmakende Uitgangspunten Beeldkwaliteit in acht dienen te worden genomen;
- b. Het bevoegd gezag kan over de goede ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van de onder a. bedoelde functies en/of voorzieningen en bouwwerken advies inwinnen bij een landschapsdeskundige.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

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

3.2.2 Inrichting bestemmingsvlak

Voor de plaatsing van bouwwerken als bedoeld in 3.2.1 geldende de volgende regels:

- a. binnen het bestemmingsvlak mag ten hoogste één bedrijf zijn gevestigd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- c. binnen het bestemmingsvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, voor zover deze bestaand is en in de tabel in 3.2.3 als zodanig is aangegeven;
- d. Indien een bestaande dan wel voormalige bedrijfswoning op enig moment is of wordt verkocht, of een bedrijfssplitsing of enige daarmee gelijk te stellen transactie plaatsvindt of heeft plaatsgevonden waarbij die bedrijfswoning door het bedrijf is of wordt afgestoten, blijft die woning voor de toepassing van dit plan aangemerkt als een bedrijfswoning behorende bij het betreffende bedrijf.

3.2.3 Maatvoering bouwwerken

Voor de maatvoering van bouwwerken als bedoeld in 3.2.1 gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 650 m³, inclusief bijbehorende bouwwerken, of indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 650 m³, niet

- meer dan de bestaande inhoud met inbegrip van bijbehorende bouwwerken;
- gebouwen dienen te worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling ten minste 20° en ten hoogste 60° bedraagt;
 - voor de bedrijfsgebouwen bij het bedrijf gevestigd op het in onderstaande tabel aangegeven adres, gelden de daarbij aangegeven maximum oppervlakte en goot- en/of bouwhoogte, met inbegrip van de bedrijfswoning, voor zover deze bestaand zijn en in onderstaande tabel zijn aangegeven:

<i>aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf'</i>	<i>ter plaatse van het adres</i>	<i>bedrijfs-woning</i>	<i>max. oppervlakte gebouwen (m²)¹⁾</i>	<i>max. goothoogte gebouwen (m)²⁾</i>	<i>max. bouwhoogte gebouwen (m)²⁾</i>
09	Westeinderweg 6	1	2.075	5	8

1) inclusief bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken

2) geldt ook voor inpandige bedrijfswoningen: voor niet-inpandige bedrijfswoningen zie d.

- de goot- resp. bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. goothoogte (m)</i>	<i>max. bouwhoogte (m)</i>
bedrijfswoningen, voor zover niet inpandig	4,5	8
overige gebouwen	3	6
erf - of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevel(rooi)lijn	-	2
overige erf- of perceelafscheidings	-	1
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	3

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan aanvullend aan het bepaalde in 3.2 nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken, in verband met:

- een goede ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van bebouwing op het bouwperceel dan wel in het gebied;
- het behoud, herstel dan wel de versterking van de karakteristieken dan wel waarden van het gebied en/of van (de cultuurhistorische waarde van) de bebouwing;
- het concentratiebeginsel, waarbij de bebouwing zodanig wordt gesitueerd dat er sprake is van een functionele en/of ruimtelijke eenheid;
- de situering, gebruiksmogelijkheden en/of de (beperking van) bezonning van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- geluidsaspecten, milieuaspecten, verkeersveiligheid of andere veiligheidsaspecten.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Inrichting bouwvlak / maatvoering bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 en/of 3.2.3 ten behoeve van:

- het plaatsen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, met dien verstande dat de bouwhoogte van deze bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m.;
- de afdekking van bouwwerken met een andere dakhelling en/of een platte afdekking, indien en voor zover dit voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is en/of vanuit ruimtelijk oogpunt wenselijk is;
- een goothoogte van bouwwerken van ten hoogste 6 m., indien volgens de tabellen in 3.2.3 een lagere maximale goothoogte dan 6 m. is toegelaten.

3.4.2 Toelaatbaarheid afwijking

Het bevoegd gezag maakt van de in 3.4.1 genoemde afwijkingsmogelijkheid uitsluitend gebruik indien en voor zover:

- a. vaststaat dat de afwijking noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. door toepassing van de afwijkingsmogelijkheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de uiterlijke verschijningsvorm en/of de cultuurhistorische waarde van de bebouwing, de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het bouwperceel dan wel de landschappelijke - en/of natuurwaarden verbonden aan de bestemming van aangrenzende gronden;
- c. de afwijking, bebouwing en/of voorzieningen ruimtelijk dan wel landschappelijk goed worden ingepast, met inachtneming van het bepaalde in 3.1.3, ten aanzien waarvan het bevoegd gezag advies kan inwinnen bij een landschapsdeskundige.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot gebruik van gronden en/of bouwwerken in strijd met deze bestemming wordt, onverminderd het bepaalde in Artikel 19, in ieder geval gerekend:

- a. het splitsen van een bedrijfswoning in meerdere woningen, wooneenheden of appartementen dan wel het gebruiken en/of laten gebruiken van bedrijfsgebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, voor bewoning;
- b. het (laten) plaatsen en geplaatst houden van kampeermiddelen of enig ander onderkomen op een bedrijfsperceel, anders dan overeenkomstig de bestemming;
- c. het uitoefenen van een bedrijf dan wel van bedrijfsmatige activiteiten anders dan overeenkomstig de bestemming;
- d. het uitoefenen van horeca (bedrijf) en detailhandel, met inbegrip van bedrijfsgenbonden detailhandel;
- e. het (laten) plaatsen en geplaatst houden van bouwwerken en/of voorzieningen ten behoeve van het houden van paarden, zoals een paardenbak of een paddock;
- f. het (laten) plaatsen en geplaatst houden van aanhangers, voertuigen, paardentrailers en daarmee vergelijkbare objecten op een bedrijfsperceel of in/onder bouwwerken, anders dan overeenkomstig de bestemming of aan aanhanger en/of auto voor eigen gebruik;
- g. het (laten) plaatsen en geplaatst houden van goederen, materialen, etc. op een bedrijfsperceel, anders dan overeenkomstig de bestemming;
- h. het (laten) plaatsen, geplaatst houden en/of opslaan van containers op een bedrijfsperceel indien en voor zover containers in meer dan twee lagen worden gestapeld;
- i. het (laten) plaatsen, geplaatst houden en/of opslaan van objecten, goederen, materialen, etc. op een bedrijfsperceel, op een wijze die leidt tot aantasting van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse of van aangrenzende percelen dan wel een aantasting van de landschappelijke waarden van het gebied.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Ander type bedrijf

- a. Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de bestemming te wijzigen in die zin dat de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf (al)' wordt verwijderd ten behoeve van de vestiging van:
 - een landelijk bedrijf;
 - een ander bedrijf dat naar zijn aard en omvang alsmede milieuplanologische effecten op de omgeving gelijk te stellen is met hetzij een bedrijf genoemd onder a. hetzij een agrarisch loonbedrijf.
- b. Voor de toepassing van de onder a. genoemde wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden (wijzigingsregels):
 - de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de vestiging van een landelijk bedrijf wordt uitsluitend toegepast indien bij dat type bedrijf geen (nieuwe) bedrijfswoning noodzakelijk is en voor zover het aantal verkeersbewegingen gerelateerd aan de betreffende bedrijfsfunctie passend is in het plangebied;
 - de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van andere bedrijven wordt uitsluitend toegepast indien het ter plaatse te vestigen bedrijf naar zijn aard, omvang en milieuplanologische

effecten niet belastender is dan het bedrijf dat overeenkomstig het bepaalde in lid 3.1.1 ter plaatse is bestemd;

- ter toetsing van de aard, omvang, milieuplanologische effecten en het toekomstperspectief van een ter plaatse te vestigen bedrijf als bedoeld in lid 3.6.2 dient vooraf bij burgemeester en wethouders een bedrijfsplan te worden ingediend;
- burgemeester en wethouders kunnen over de aard, omvang en het toekomstperspectief van een ter plaatse te vestigen bedrijf als bedoeld in lid 3.6.2 dan wel over de noodzaak en doelmatigheid van ten behoeve van dat bedrijf gewenste bebouwing en/of overige voorzieningen advies inwinnen bij een deskundige op het gebied van de betreffende bedrijfsfunctie;
- in de van het wijzigingsplan deel uitmakende regels wordt aangegeven welk type bedrijf op het perceel is toegestaan, de gebruiksmogelijkheden van het perceel en de daarbij toegestane bebouwing en voorzieningen met bijbehorende maatvoering, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 3 van toepassing is voor zover in het wijzigingsplan niet anders is bepaald: daarbij dient zoveel als mogelijk gebruik te worden gemaakt van ter plaatse bestaande gebouwen;
- indien binnen het bestemmingsvlak een bestaande bedrijfswoning aanwezig is overeenkomstig het bepaalde in lid 3.2.2, wordt deze bestaande bedrijfswoning aangemerkt als bedrijfswoning behorende bij de nieuwe bedrijfsfunctie;
- indien binnen het bestemmingsvlak geen bestaande bedrijfswoning aanwezig is overeenkomstig het bepaalde in lid 3.2.2, is geen bedrijfswoning ten behoeve van de nieuwe bedrijfsfunctie toegestaan;
- indien het bestemmingsvlak wordt (her)ingericht dient vooraf bij burgemeester en wethouders een (her)inrichtingsplan te worden ingediend op basis waarvan onder andere de ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van de bebouwing (inclusief ontsluiting en parkeren) kan worden beoordeeld;
- toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot een toename van de hoeveelheid bebouwing binnen het bestemmingsvlak ten opzichte van de bestaande oppervlakte aan bedrijfs- en overige bebouwing en overige gebouwde voorzieningen;
- bebouwing ten behoeve van de bedrijfsvoering dient ruimtelijk en landschappelijk goed te worden ingepast, waarbij ten minste de van deze regels deel uitmakende Uitgangspunten Beeldkwaliteit in acht dienen te worden genomen: burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van de ruimtelijke en landschappelijke inpassing advies inwinnen bij een landschapsdeskundige;
- toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag er niet toe leiden dat onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden verbonden aan de bestemming van de gronden die deel uitmaken van dan wel grenzen aan het bestemmingsvlak en/of aan de cultuurhistorische waarde van de bebouwing ter plaatse dan wel in de directe omgeving;
- toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet tot gevolg hebben dat omliggende (agrarische) bedrijven in onevenredige mate in hun bedrijfsvoering worden beperkt dan wel belemmerd;
- toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieuplanologische) gevolgen voor de omgeving met zich mee brengen;
- er mag ten behoeve van de nieuwe (bedrijfs)functie geen opslag en/of stalling in de open lucht, onder overkappingen en/of in kassen plaatsvinden, behoudens opslag en/of stalling overeenkomstig de bestemming;
- de wijze waarop aan de nieuwe (bedrijfs)functie uitvoering wordt gegeven dient passend te zijn bij resp. in overeenstemming te zijn met de specifieke kwaliteiten van de omgeving en mag niet leiden tot een aantasting van het landelijke karakter van het gebied door bijvoorbeeld visuele aspecten zoals reclame-uitingen.

3.6.2 *Bedrijfswoning(en) na beëindiging bedrijfsvoering*

- a. Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 12, ten behoeve van het gebruik van de bestaande bedrijfswoning(en) als burgerwoning(en), indien en voor zover is komen vast te staan dat de bedrijfsvoering geheel is beëindigd en wijziging van de bestemming daardoor gewenst dan wel noodzakelijk

- is.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij toepassing van de onder a. bedoelde wijzigingsbevoegdheid tevens bestaande bouwvlakken verwijderen en/of de bestemming van gronden wijzigen van 'Bedrijf' naar 'Groen' als bedoeld in artikel 6 of naar 'Tuin' als bedoeld in artikel 8, indien en voor zover de betrokken gronden niet voor 'Wonen' worden aangewezen.
- c. Voor de toepassing van de onder a. (al dan niet in samenhang met onder b.) genoemde wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden (wijzigingsregels):
- de gronden ter plaatse van en aansluitend aan de bestaande voormalige bedrijfswoning(en) worden aangewezen voor 'Wonen' waarbij de grootte van het bij deze bestemming behorende bouwvlak wordt afgestemd op de inrichting van het perceel en de omvang en/of waarde van de aanwezige bebouwing;
 - het bepaalde in artikel 12 is van overeenkomstige toepassing, tenzij in het wijzigingsplan anders wordt bepaald;
 - alle voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt;
 - in afwijking van het bepaalde onder c. kunnen burgemeester en wethouders toestaan dat een deel van de voormalige bedrijfsgebouwen behouden blijft, indien deze kunnen fungeren als bijbehorende bouwwerken bij de bestaande woning(en) en niet onevenredig afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit en/of waarden van andere bebouwing ter plaatsen en/of van het gebied;
 - voor zover voormalige bedrijfsgebouwen niet worden gesloopt dienen deze uitsluitend te fungeren als bijbehorende bouwwerken bij de woning(en); indien deze bijbehorende bouwwerken ten gevolge van de wijziging (deels) buiten het bestemmingsvlak gesitueerd worden is daarop het bepaalde in artikel 23 van toepassing;
 - indien het bestemmingsvlak wordt (her)ingericht dient vooraf bij burgemeester en wethouders een (her)inrichtingsplan te worden ingediend op basis waarvan onder andere de ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van in stand te houden dan wel nieuw te bouwen bebouwing (inclusief ontsluiting en parkeren) kan worden beoordeeld;
 - toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet tot gevolg hebben dat het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak toeneemt;
 - bebouwing ten behoeve van het wonen dient ruimtelijk en landschappelijk goed te worden ingepast, waarbij ten minste de van deze regels deel uitmakende Uitgangspunten Beeldkwaliteit in acht dienen te worden genomen: burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van de ruimtelijke en landschappelijke inpassing advies inwinnen bij een landschapsdeskundige;
 - toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag er niet toe leiden dat onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden verbonden aan de bestemming van de gronden die deel uitmaken van dan wel grenzen aan het bestemmingsvlak en/of aan de cultuurhistorische waarde van de bebouwing ter plaatse dan wel in de directe omgeving;
 - toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet tot gevolg hebben dat omliggende (agrarische) bedrijven in onevenredige mate in hun bedrijfsvoering worden beperkt dan wel belemmerd;
 - toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieuplanologische) gevolgen voor de omgeving met zich mee brengen;

3.6.3 Ruimte-voor-ruimte

- a. Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 12, ten behoeve van het gebruik van de bestaande bedrijfswoning(en) als burgerwoning in combinatie met de bouw van een aantal nieuwe burgerwoningen als compensatie voor de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, indien en voor zover is komen vast te staan dat de bedrijfsvoering geheel is beëindigd en wijziging van de bestemming daardoor gewenst dan wel noodzakelijk is.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij toepassing van de onder a. bedoelde wijzigingsbevoegdheid tevens bestaande bouwvlakken verwijderen en/of de bestemming van gronden wijzigen van 'Bedrijf' naar 'Groen' als bedoeld in artikel 6 of naar 'Tuin' als bedoeld in artikel 8, indien en voor zover de betrokken gronden niet voor 'Wonen' worden aangewezen.
- c. Voor de toepassing van de onder a. (al dan niet in samenhang met onder b.) genoemde

wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden (wijzigingsregels):

- voor de bestaande voormalige bedrijfswoning(en) geldt het bepaalde in lid 3.6.2 onder c.;
- voor de bouw van nieuwe burgerwoningen geldt dat de gronden per afzonderlijke woning zullen worden bestemd voor 'Wonen';
- alle voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt;
- ter compensatie van de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen mag voor elke 1.000 m² gesloopte voormalige bedrijfsgebouwen één woning worden gebouwd, tot een maximum van ten hoogste drie woningen;
- om in aanmerking te komen voor de compensatie als bedoeld onder c. dienen de te slopen bedrijfsgebouwen te zijn opgericht vóór 1 januari 2003;
- voor de inrichting van de nieuwe bestemmingsvlakken dient vooraf bij burgemeester en wethouders een inrichtingsplan te worden ingediend, op basis waarvan onder andere de ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van de bebouwing (inclusief ontsluiting en parkeren), maar ook de meerwaarde van de wijziging voor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse kan worden beoordeeld;
- de grootte en de situering van de voor de nieuw te bouwen burgerwoningen binnen de bestemming 'Wonen' op te nemen bestemmings- en/of bouwvlakken dient te worden afgestemd op het aantal nieuw te bouwen woningen, de inrichting van de erven en de inpassing daarvan in het gebied;
- het bepaalde in artikel 12 is van overeenkomstige toepassing, tenzij in het wijzigingsplan anders wordt bepaald;
- bebouwing ten behoeve van het wonen dient ruimtelijk en landschappelijk goed te worden ingepast, waarbij ten minste de van deze regels deel uitmakende Uitgangspunten Beeldkwaliteit in acht dienen te worden genomen: burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van de ruimtelijke en landschappelijke inpassing advies inwinnen bij een landschapsdeskundige;
- toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag er niet toe leiden dat onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden verbonden aan de bestemming van de gronden die deel uitmaken van dan wel grenzen aan het bestemmingsvlak en/of aan de cultuurhistorische waarde van de bebouwing ter plaatse dan wel in de directe omgeving;
- op geen van de gevels van de nieuw te bouwen woningen(en) mag, bij voltooiing, de geluidbelasting de ter plaatse op grond van de Wet geluidhinder toegestane voorkeursgrenswaarde overschrijden;
- toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet tot gevolg hebben dat omliggende (agrarische) bedrijven in onevenredige mate in hun bedrijfsvoering worden beperkt dan wel belemmerd;
- toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieuplanologische) gevolgen voor de omgeving met zich mee brengen;
- indien uit hoofde van het bepaalde in de Grondexploitatiewet sprake is van verplicht verhaal van kosten van de grondexploitatie van in een op grond van dit artikel vast te stellen wijzigingsplan begrepen gronden en dit kostenverhaal niet plaatsvindt door middel van een exploitatieplan als bedoeld in Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, stellen burgemeester en wethouders het betreffende wijzigingsplan niet vast voordat een anterieure overeenkomst is gesloten met de partij(en) ten behoeve van wie het wijzigingsplan wordt vastgesteld.

Artikel 4 Bedrijf - Gemaal

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf - Gemaal' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een gemaal ten behoeve van de waterhuishouding, respectievelijk het reguleren van de waterstand;

met de daarbij behorende:

- b. duikers en bruggen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. in- en uitritten;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. ontsluitingswegen;
- g. paden en verhardingen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. 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 uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag met maximaal het op de verbeelding bebouwingspercentage worden bebouwd;
- c. indien op de verbeelding geen percentage is opgenomen mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- d. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

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 binnen het bestemmingsvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in artikel 18.1.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot gebruik van gronden en/of bouwwerken in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend: het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of bouwwerken voor horeca en/of detailhandel.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen;
- c. in- en uitritten;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. ontsluitingswegen;
- f. paden en verhardingen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. 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 deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de bestemmingsvlakken worden gebouwd;
- b. de bestemmingsvlakken mogen voor 100% worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3,0 meter.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- 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 18.1.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot gebruik van gronden en/of bouwwerken in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend: het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of bouwwerken voor horeca en/of detailhandel.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van ecologische waarden, landschapswaarden en natuurwaarden;
- b. groenvoorzieningen en plantsoenen;
- c. bermen ten behoeve van aan deze gronden grenzende wegen, fiets- en voetpaden;
- d. ontsluitingen ten behoeve van aan deze gronden grenzende agrarische en overige percelen;
- e. parkeerterreinen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '*parkeerterrein*';
- f. ruiterspaden en menroutes;

met de daarbij behorende:

- g. duikers en bruggen;
- h. fiets- en voetpaden;
- i. in- en uitritten;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. objecten van beeldende kunst;
- l. (ondergrondse) inzamelvoorzieningen voor (gescheiden) afval;
- m. (on)verharde speelvelden;
- n. speeltoestellen;
- o. voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
- p. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- q. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
- r. waterlopen en waterpartijen.

6.1.2 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.

6.1.3 Ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit

- a. Bij het verwezenlijken van de bestemming 'Groen' dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van de functies met daarbij behorende voorzieningen als bedoeld onder 6.1.1 en/of de bouwwerken als bedoeld onder 6.2, waarbij ten minste de van deze regels deel uitmakende Uitgangspunten Beeldkwaliteit in acht dienen te worden genomen;
- b. Het bevoegd gezag kan over de goede ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van de onder a. bedoelde functies en/of voorzieningen en bouwwerken advies inwinnen bij een landschapsdeskundige.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in artikel 18.1.

Artikel 7 Groen - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Groen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van ecologische waarden, landschapswaarden en natuurwaarden;
- b. extensieve begrazing met vee ten behoeve van het beheer van de gronden;
- c. extensieve weidegang (door paarden);
- d. groenvoorzieningen en plantsoenen;
- e. ontsluitingen ten behoeve van aan deze gronden grenzende agrarische en overige percelen;
- f. ruiterspaden en menroutes;

met de daarbij behorende:

- g. duikers en bruggen;
- h. fiets en voetpaden
- i. in- en uitritten;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. objecten van beeldende kunst;
- l. (on)verharde speelvelden;
- m. speeltoestellen;
- n. waterlopen en waterpartijen.

7.1.2 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.

7.1.3 Ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit

- a. Bij het verwezenlijken van de bestemming 'Groen - 1' dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van de functies met daarbij behorende voorzieningen als bedoeld onder 7.1.1 en/of de bouwwerken als bedoeld onder 7.2 resp.7.3, waarbij ten minste de van deze regels deel uitmakende Uitgangspunten Beeldkwaliteit in acht dienen te worden genomen;
- b. Het bevoegd gezag kan over de goede ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van de onder a. bedoelde functies en/of voorzieningen en bouwwerken advies inwinnen bij een landschapsdeskundige.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op, dan wel in, deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming Groen - 1 uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

7.2.2 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in artikel 18.1.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.1 en toestaan dat op deze gronden gebouwen worden gebouwd die als schuilgelegenheid dienen voor dieren ter plaatse van wel in de directe nabijheid van de betreffende gronden, al dan niet met daarbij behorende voorzieningen als omheiningen en/of voedervoorzieningen.

7.3.2 Aantal gebouwen

Per kadastraal perceel mag ten hoogste één gebouw als bedoeld in 7.3.1 gebouwd worden.

7.3.3 Afmetingen gebouwen

De maximale afmetingen van een gebouw als bedoeld in 7.3.1 mogen niet meer bedragen dan:

- a. voor de oppervlakte ten hoogste 25 m²;
- b. voor de goot- resp. de bouwhoogte ten hoogste 3 m. resp. 4 m.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

7.4.1 Wijziging bestemming naar 'Tuin'

Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de bestemming van de voor Groen - 1 aangewezen gronden te wijzigen naar Tuin.

7.4.2 Wijzigingsregels

Voor het toepassen van de in 7.4.1 bedoelde wijzigingsbevoegdheid nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht:

- a. burgemeester en wethouders passen de in 7.4.1 bedoelde wijzigingsbevoegdheid alleen toe indien de betrokken gronden functioneel zowel als privaatrechtelijk zijn verbonden met een perceel, waarop krachtens het daarvoor geldende bestemmingsplan een hoofdgebouw bestemd voor wonen aanwezig mag zijn;
- b. het bepaalde in Artikel 8 is na toepassing van de in 7.4.1 bedoelde wijzigingsbevoegdheid voor de betrokken gronden van overeenkomstige toepassing, tenzij burgemeester en wethouders in het desbetreffende wijzigingsplan anders bepalen.

Artikel 8 Tuin

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

8.1.2 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.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Met uitzondering van de artikelen 8.2.2, en 8.2.3, mag op deze gronden niet worden gebouwd.

8.2.2 Erker

Voor het bouwen van een erker aan de oorspronkelijke voorgevel van een bijbehorend hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. de breedte van de erker mag maximaal twee derde van de breedte van de oorspronkelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen;
- b. de voorzijde van de erker mag maximaal 1 meter vóór de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw liggen;
- c. de oppervlakte van de erker mag maximaal 4 m² bedragen;
- d. de hoogte van de erker mag niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van carports, mogen binnen het bestemmingsvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in artikel 18.1.

Artikel 9 Verkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bruggen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '*brug*';
- b. erftoegangswegen;
- c. hoofdontsluitingswegen;
- d. onderdoorgangen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '*onderdoorgang*';
- e. parkeervoorzieningen;
- f. voet- en fietspaden;

met de daarbij behorende:

- g. bermen;
- h. duikers en bruggen;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. in- en uitritten;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
- n. voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van verkeer;
- o. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
- p. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- q. waterlopen en waterpartijen.

9.1.2 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.

9.1.3 Ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit

- a. Bij het verwezenlijken van de bestemming 'Verkeer' dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van de functies met daarbij behorende voorzieningen als bedoeld onder 9.1.1 en/of de bouwwerken als bedoeld onder 9.2, waarbij ten minste de van deze regels deel uitmakende Uitgangspunten Beeldkwaliteit in acht dienen te worden genomen;
- b. Het bevoegd gezag kan over de goede ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van de onder a. bedoelde functies en/of voorzieningen en bouwwerken advies inwinnen bij een landschapsdeskundige.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

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

- a. bruggen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '*brug*' ;
- b. gebouwen en bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer;
- c. bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
- d. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2.2 Bouwhoogtes en oppervlaktes

Voor het bouwen als bedoeld in artikel 9.2.1 gelden de volgende regels:

- a. de vrije hoogte ter plaatse van een onderdoorgang mag niet minder bedragen dan 1,70 m.;
- b. de oppervlakte van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer en de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 6 m² bedragen;

- c. de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer en de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming mag niet meer bedragen dan aangegeven in artikel 18.1;

9.2.3 Nadere bouwregels bruggen

Voor het bouwen van bruggen gelden in aanvulling op het bepaalde in 9.2.2 de volgende regels:

- a. Het bevoegd gezag bepaalt de bij de bouw van een brug minimaal in acht te nemen (vrije- of doorvaart)hoogte van bruggen in overleg met de vaarwegbeheerder en/of waterbeheerder;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. mag ter plaatse van de aanduiding '*minimum hoogteligging vlak*' de vrije- of doorvaarthoogte van een brug niet minder bedragen dan aangegeven op de verbeelding.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Tot gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend: het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of bouwwerken voor horeca en/of detailhandel.

Artikel 10 Verkeer - Verblijfsgebied

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Algemeen

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

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

met de daarbij behorende:

- e. bermen;
- f. duikers en bruggen;
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. in- en uitritten;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
- l. speeltoestellen;
- m. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
- n. voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
- o. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- p. waterlopen en waterpartijen.

10.1.2 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.

10.1.3 Ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit

- a. Bij het verwezenlijken van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van de functies met daarbij behorende voorzieningen als bedoeld onder 10.1.1 en/of de bouwwerken als bedoeld onder 10.2, waarbij ten minste de van deze regels deel uitmakende Uitgangspunten Beeldkwaliteit in acht dienen te worden genomen;
- b. Het bevoegd gezag kan over de goede ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van de onder a. bedoelde functies en/of voorzieningen en bouwwerken advies inwinnen bij een landschapsdeskundige.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

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

- a. bruggen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '*brug*';
- b. gebouwen en bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer;
- c. bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
- d. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2.2 Bouwhoogtes en oppervlaktes

Voor het bouwen als bedoeld in artikel 10.2.1 gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer en de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 6 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer en de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 3 meter bedragen;

- c. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming mag niet meer bedragen dan aangegeven in artikel 18.1.

10.2.3 Nadere bouwregels bruggen

Voor het bouwen van bruggen gelden in aanvulling op het bepaalde in 10.2.2 de volgende regels:

- a. Het bevoegd gezag bepaalt de bij de bouw van een brug minimaal in acht te nemen (vrije- of doorvaart)hoogte van bruggen in overleg met de vaarwegbeheerder en/of waterbeheerder;

Artikel 11 Water

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 Algemeen

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. objecten van beeldende kunst;
- b. oevers;
- c. steigers;
- d. waterbergingen;
- e. waterkeringen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. waterwegen ten behoeve van verkeer over water;
- h. water- en oeverrecreatie;
- i. voorzieningen ten behoeve van de bestemming zoals oeverbeschoeiingen, remmingswerken, dukdalven, stuwdammen, duikers en inlaatwerken.

11.1.2 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.

11.1.3 Ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit

- a. Bij het verwezenlijken van de bestemming 'Water' dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van de functies met daarbij behorende voorzieningen als bedoeld onder 11.1.1 en/of de bouwwerken als bedoeld onder 11.2, waarbij ten minste de van deze regels deel uitmakende Uitgangspunten Beeldkwaliteit in acht dienen te worden genomen;
- b. Het bevoegd gezag kan over de goede ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van de onder a. bedoelde functies en/of voorzieningen en bouwwerken advies inwinnen bij een landschapsdeskundige.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op, dan wel in, deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming Water uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en met uitzondering van bruggen worden gebouwd:

11.2.2 Nadere bouwregels

Voor het bouwen als bedoeld in artikel 11.2.1 gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- b. alvorens te beslissen op een aanvraag om omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de waterbeheerder en/of vaarwegbeheerder.

11.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2 ten behoeve van:
 - het bouwen van bruggen;
 - het bouwen van steigers en/of vlonders ten dienste van de waterrecreatie
- b. alvorens te beslissen op een aanvraag om omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de waterbeheerder en/of vaarwegbeheerder.

11.4 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.

Artikel 12 Wonen

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, aaneengebouwd en vrijstaand;

met daaraan ondergeschikt:

- b. aan huis verbonden beroepen, overeenkomstig het bepaalde in 12.4.1;
- c. verkoop via internet, overeenkomstig het bepaalde in 12.4.2;

met de daarbij behorende:

- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. ontsluitingswegen;
- g. paden en verhardingen;
- h. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- i. tuinen en erven.

12.1.2 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.

12.1.3 Algemene aanduiding

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 algemene aanduidingsregel(s), waarvoor deze gronden eveneens zijn aangewezen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

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

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

12.2.2 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. het bouwvlak mag met maximaal het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd;
- d. indien op de verbeelding geen percentage is aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd.

12.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in het achtererfgebied, gelden de volgende regels:

- a. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
 1. 5 meter;
 2. 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw en
 3. het hoofdgebouw;

- b. voor zover op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
 - 1. indien hoger dan 3 meter: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 meter, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55 graden, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 meter en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
 - 2. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg;
- c. op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;
- d. de ligging van een verblijfsgebied, in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- e. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte,
- f. de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
 - 1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
 - 2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
 - 3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²;
- g. niet aan of bij:
 - 1. een woonwagen;
 - 2. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat de vergunninghouder na verstrijken van een bij die vergunning aangegeven termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand hersteld te hebben;
 - 3. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf voor één huishouden.

12.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingsen,
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

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

12.3 **Afwijken van de bouwregels**

12.3.1 *Dakterras*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de artikel 12.2.2 en artikel 12.2.3 onder a. en e. ten behoeve van het realiseren van een dakterras, mits er toepassing wordt gegeven aan de regels welke zijn opgenomen in de nota 'Het dak op!', beleidsnotitie met sneltoets criteria voor dakterrassen', overeenkomstig Bijlage 2.

12.3.2 Hogere bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2.3 onder a. ten behoeve van het realiseren van een afwijkende bouwhoogte, mits de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt en deze verhoging niet onevenredig nadelig is voor de daglichttoetreding in aangrenzende woningen.

12.3.3 Bijbehorend bouwwerk

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2.3 onder a. en b., mits er voldaan wordt aan de volgende eisen:

- c. niet hoger dan 6 meter;
- d. op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;
- e. de ligging van het verblijfsgebied, in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag, en
- f. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Beroep aan huis

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

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

12.4.2 Verkoop via internet

Verkoop via internet bij de woning wordt geacht in overeenstemming te zijn met de woonbestemming en is toegestaan, mits:

- a. verkoop via internet waarbij ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en verzending plaatsvindt is toegestaan;
- b. verkoop via internet is slechts toegestaan indien er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden;
- c. er geen buitenopslag plaatsvindt.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 12.4.1 voor het vergroten van het vloeroppervlak tot een maximum van 65m², mits er geen sprake is van onevenredige verkeersaantrekkende werking en in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, ook ten behoeve van de uitbreiding.

Artikel 13 Wonen - 4

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, aaneengebouwd en vrijstaand;

met daaraan ondergeschikt:

- b. aan huis verbonden beroepen, overeenkomstig het bepaalde in 13.5.1;
- c. verkoop via internet, overeenkomstig het bepaalde in 13.5.2;
- d. het hobbymatig houden van paarden, met dien verstande dat per bestemmingsvlak ten hoogste vier paarden mogen worden gehouden alsmede dat dit gebruik geen onevenredige afbreuk mag doen aan de bestemming 'Wonen - 4' dan wel aan de waarden verbonden aan de bestemming van gronden die aan het bestemmingsvlak grenzen;

met de daarbij behorende:

- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. ontsluitingswegen;
- h. paden en verhardingen;
- i. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- j. tuinen en erven.

13.1.2 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.

13.1.3 Algemene aanduiding

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 algemene aanduidingsregels waarvoor deze gronden eveneens zijn aangewezen.

13.1.4 Ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit

- a. Bij het verwezenlijken van de bestemming 'Wonen - 4' dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de functies met de daarbij behorende voorzieningen als bedoeld onder 12.1.1 en/of de bouwwerken als bedoeld onder 11.2, waarbij ten minste de van deze regels deel uit makende Uitgangspunten Beeldkwaliteit in acht dienen te worden genomen.
- b. Het bevoegd gezag kan over de goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de onder a. bedoelde functies en/of voorzieningen en bouwwerken advies inwinnen bij een landschapsdeskundige.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

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

- a. hoofdgebouwen in de vorm van woningen;
- b. bijbehorende bijgebouwen en aan- en uitbouwen;
- c. overige bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2.2 Inrichting bestemmingsvlak

Voor het oprichten van bouwwerken als bedoeld in 13.2.1 binnen het bestemmingsvlak gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is ten hoogste één hoofdgebouw met bijbehorende bijgebouwen en aan- en uitbouwen alsmede overige bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde,

- toegestaan;
- b. bijbehorende bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 3,0 meter achter het verlengde van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw;
 - c. de afstand van een bijbehorend bijgebouw tot de woning mag niet meer bedragen dan 20,0 meter;
 - d. bij vervangende nieuwbouw van een hoofdgebouw dient het nieuwe hoofdgebouw te worden gesitueerd op de plaats van het bestaande hoofdgebouw, dat door de betreffende nieuwbouw wordt vervangen;
 - e. de afstand van een hoofdgebouw tot de weg mag in geval van (vervangende) nieuwbouw dan wel verbouw niet minder bedragen dan de bestaande afstand;
 - f. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 3 meter, de bestaande afstand als minimale afstand dient te worden aangehouden en deze afstand niet mag worden verkleind;
 - g. voorzieningen voor mestopslag en (hobby)kassen zijn toegestaan.

13.2.3 Maatvoering bebouwing

Voor bouwwerken als bedoeld in 13.2.1 gelden de volgende regels met betrekking tot de maatvoering:

- a. de grondoppervlakte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 150 m²;
- b. de inhoud van een hoofdgebouw mag, met inbegrip van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, niet meer bedragen dan 650 m³;
- c. indien en voor zover de bestaande grondoppervlakte en/of de inhoud van een hoofdgebouw meer bedraagt dan is toegestaan op grond van het bepaalde onder a. en b. geldt de bestaande grondoppervlakte en/of inhoud als maximaal toegestane maatvoering en mag de overschrijding niet worden vergroot;
- d. hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling ten minste 50° bedraagt;
- e. overige gebouwen dienen te worden afgedekt met een kap of afdekking, waarvan de dakhelling ten minste 45° en ten hoogste 60° bedraagt;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bijgebouwen (inclusief kassen) mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan 225 m²;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f. mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bijgebouwen (inclusief kassen) niet meer bedragen dan 275 m² indien en voor zover de bouwvergunning voor het plaatsen van een kas, gedateerd 17 november 1986 (bekendgemaakt 27 januari 1987) en met kenmerk No. 5570/28, bij besluit van het daartoe bevoegde gezag en al dan niet op verzoek van de vergunninghouder is ingetrokken en het besluit tot intrekking formele rechtskracht heeft verkregen;
- h. de gezamenlijke oppervlakte van voorzieningen voor mestopslag mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan 10 m²;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van (hobby)kassen mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan 18 m²;
- j. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan 30 m²;
- k. de goot- respectievelijk de bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

Bouwwerken	Max. goothoogte	Max. bouwhoogte
	<i>in m.</i>	<i>in m.</i>
hoofdgebouwen (woningen)	4,5	9,0
overige gebouwen	3,0	6,0
pergola's en overkappingen	-	3,0

erf- of perceelafscheidingen op ten minste 1 m. achter de voorgevel(rooi)lijn	-	2,0
overige erf- of perceelafscheidingen	-	1,2
voorzieningen voor mestopslag	-	1,0
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	2,5

- l. indien en voor zover de bestaande goothoogte, bouwhoogte en/of dakhelling van gebouwen afwijkt van het bepaalde onder d., e. en/of j. geldt de bestaande goothoogte, bouwhoogte en/of dakhelling als maximaal toegestane maatvoering en mag de afwijking dan wel overschrijding niet worden vergroot.

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om aanvullend aan het bepaalde in 13.2 nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken, in verband met:

- een goede ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van bebouwing binnen het bestemmingsvlak dan wel in het gebied;
 - het behoud, herstel dan wel de versterking van de karakteristieke en/of waarden van het gebied en/of van de (cultuurhistorische waarde van) de bebouwing;
 - de situering, gebruiksmogelijkheden en/of de (beperking van) van bezonning van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
 - geluidsaspecten, milieuaspecten, verkeersveiligheid en/of andere veiligheidsaspecten;
- één en ander met inachtneming van het bepaalde in de van deze regels deel uitmakende Uitgangspunten Beeldkwaliteit.

13.4 Afwijken van de bouwregels

13.4.1 Inrichting bestemmingsvlak / maatvoering bebouwing

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.2 en/of 13.2.3 ten behoeve van:

- een (hekwerk/omheining voor een) paardenbak of paddock, indien en voor zover dit ten dienste staat van het hobbymatig houden van ten hoogste vier paarden en binnen het bestemmingsvlak ruimte is voor een aanvaardbare inpassing van deze voorziening, met dien verstande dat:
 - de paardenbak of paddock qua grootte dient te worden afgestemd op de omvang van het bestemmingsvlak, waarbij de oppervlakte van de paardenbak of paddock in elk geval niet meer mag bedragen dan 20 m. x 60 m.; en
 - de bouwhoogte van het hekwerk/de omheining niet meer mag bedragen dan 1,5 meter.
- een andere situering van gebouwen dan wel het hanteren van onderlinge afstanden of afstanden tot de weg of tot zijdelingse perceelsgrenzen, indien en voor zover dit uit stedenbouwkundig en/of milieutechnisch en -hygiënisch oogpunt toelaatbaar dan wel gewenst is;
- een grotere grondoppervlakte van een hoofdgebouw, indien en voor zover dit om onder andere medische redenen noodzakelijk dan wel gewenst is en dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt toelaatbaar is, met dien verstande dat het bepaalde in 13.2.3 onder b. van overeenkomstige toepassing blijft;
- een grotere inhoud van een woning, inclusief aan- en uitbouwen, uitsluitend in het geval van een woonboerderij, waarbij een bestaande, aan die woning (woonboerderij) aangebouwde voormalige bedrijfsruimte (stal) of een bestaand, van oudsher aangebouwd voormalig zomerhuis wordt verbouwd tot woonruimte, met dien verstande dat:
 - deze woonruimte uitsluitend als uitbreiding van de betreffende woning (woonboerderij) mag dienen, daaronder mede begrepen een eventuele praktijkruimte voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep; en
 - het bestaande bebouwde oppervlak van de onder d. genoemde bebouwing en het aantal woningen binnen het betreffende bestemmingsvlak niet mogen toenemen;

- e. de afdekking van gebouwen met een andere dakhelling, indien en voor zover dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt dan wel vanuit milieukundige of duurzaamheidsoverwegingen gewenst dan wel passend is;
- f. een andere goot- en/of bouwhoogte voor gebouwen, indien dit uit ruimtelijk dan wel stedenbouwkundig oogpunt gewenst dan wel passend is;
- g. erf- en/of perceelafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn met een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter.

13.4.2 Toelaatbaarheid afwijking

Het bevoegd gezag maakt van de onder 13.4.1 genoemde afwijkingsmogelijkheid uitsluitend gebruik indien en voor zover:

- a. door de toepassing van de afwijkingsmogelijkheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de uiterlijke verschijningsvorm en/of de cultuurhistorische waarde van de bebouwing, de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het bestemmingsvlak dan wel de landschappelijke en/of natuurwaarden, verbonden aan de bestemming van gronden die aan het bestemmingsvlak grenzen;
- b. de afwijking en/of afwijkende bebouwing ruimtelijk dan wel landschappelijk goed worden ingepast, met inachtneming de ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van (woon)erven en het van het alsmede van het bepaalde in de van deze regels deel uitmakende Uitgangspunten Beeldkwaliteit, ten aanzien waarvan het bevoegd gezag advies kan inwinnen bij een landschapsdeskundige;
- c. door de afwijking en/of afwijkende bebouwing geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van in de omgeving van het bestemmingsvlak gelegen (agrarische) bedrijven;
- d. de functie en het gebruik van de gronden en bouwwerken in de omgeving van het bestemmingsvlak door de afwijking en/of afwijkende bebouwing niet (onevenredig) worden belemmerd;
- e. door de afwijking en/of afwijkende bebouwing geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieu)gevolgen voor de omgeving wordt veroorzaakt;
- f. de functie, die met het bouwen overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheid wordt beoogd, geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft;
- g. bij enige verkeerstoename als gevolg van de functie, die met het bouwen overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheid wordt beoogd, de wegenstructuur ter plaatse dan wel in de nabijheid van het bestemmingsvlak waar de betreffende functie gewenst is, die verkeerstoename als gevolg van de betreffende functie gelet op de ligging en het karakter van die wegen kan verdragen;
- h. het parkeren op eigen erf plaatsvindt.

13.5 Specifieke gebruiksregels

13.5.1 Beroep aan huis

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

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

13.5.2 Verkoop via internet

Verkoop via internet bij de woning wordt geacht in overeenstemming te zijn met de woonbestemming en is toegestaan, mits:

- a. verkoop via internet waarbij ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en verzending plaatsvindt is toegestaan;
- b. verkoop via internet is slechts toegestaan indien er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden;
- c. er geen buitenopslag plaatsvindt.

13.5.3 Strijdig gebruik

Tot gebruik van gronden en/of bouwwerken, strijdig met de bestemming Wonen - 4, wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 19, in ieder geval gerekend:

- a. het splitsen van een woning in meerdere woningen, wooneenheden en/of appartementen, dan wel het realiseren van een woonfunctie in bijgebouwen, indien en voor zover geen toepassing is gegeven aan het bepaalde in 13.4.1 onder d. dan wel aan een in 13.7 genoemde wijzigingsbevoegdheid;
- b. het (laten) exploiteren van een paardenpension;
- c. het (laten) gebruiken van (een deel van) de gronden als (en/of voor de aanleg van een) paardenbak of paddock, indien en voor zover geen toepassing is gegeven aan het bepaalde in 13.4.1 onder a.;
- d. het (laten) uitoefenen van bedrijfsactiviteiten, indien en voor zover geen toepassing is gegeven aan een in 13.6 genoemde afwijkingsmogelijkheid;
- e. het (laten) uitoefenen van detailhandel, indien en voor zover geen toepassing is gegeven aan een in 13.6 genoemde afwijkingsmogelijkheid;
- f. het (laten) uitoefenen van een horecabedrijf, indien en voor zover geen toepassing is gegeven aan een in 13.6 genoemde afwijkingsmogelijkheid;
- g. het (laten) uitoefenen van een aan huis verbonden beroep op een wijze of in een omvang die niet in overeenstemming is met het bepaalde in 13.5.1;
- h. het (laten) uitoefenen van de verkoop via internet op een wijze of in een omvang die niet in overeenstemming is met het bepaalde in 13.5.2.

13.6 Afwijken van de gebruiksregels

13.6.1 Theetuin/-schenkerij

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.5.3 juncto 13.1.1 ten behoeve van het medegebruik van uitsluitend een deel van de gronden en/of bebouwing behorende bij een woonboerderij voor het vestigen en exploiteren van een theetuin/-schenkerij, indien en voor zover die woonboerderij niet is gesplitst in meerdere woningen en/of geen tweede woning is gerealiseerd in een bij die woonboerderij behorend bijgebouw.
- b. Het bevoegd gezag maakt uitsluitend gebruik van de onder a. genoemde afwijkingsmogelijkheid indien en voor zover:
 - de gronden en/of bebouwing die voor de theetuin/-schenkerij zullen/zal worden gebruikt deel uitmaken/uitmaakt van een woonboerderij, de theetuin/-schenkerij geëxploiteerd zal worden door een/ de bewoners van de betreffende woonboerderij en dit medegebruik verbonden en ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
 - de oppervlakte van dit medegebruik mag niet meer bedragen dan 100 m², inclusief bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat indien sprake is van een combinatie van verschillende bij een woonfunctie toegestane vormen van medegebruik, de gezamenlijke oppervlakte van dat medegebruik niet meer mag bedragen dan 100 m²;
 - door het medegebruik geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de uiterlijke verschijningsvorm en/of cultureelhistorische waarde van de bebouwing, de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het perceel dan wel de waarden (landschappelijke en/of natuurwaarden) verbonden aan de bestemming van de gronden, die aan het bouwvlak grenzen;
 - dit medegebruik en de daarbij behorende voorzieningen ruimtelijk dan wel landschappelijk goed worden ingepast, met inachtneming de ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van

(woon)erven en het van het alsmede van het bepaalde in de van deze regels deel uitmakende Uitgangspunten Beeldkwaliteit, ten aanzien waarvan het bevoegd gezag advies kan inwinnen bij een landschapsdeskundige;

- het medegebruik geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft en het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- de wegenstructuur ter plaatse dan wel in de nabijheid van het perceel waar het medegebruik gewenst is, enige verkeerstoename als gevolg van dat gebruik kan verdragen, mede gelet op de ligging en het karakter van die weg(en);
- geen wijziging van de uitwendige hoofdvorm van de betreffende bebouwing en/of geen opslag/stalling ten behoeve van het medegebruik in de open lucht plaatsvindt;
- door het medegebruik geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de in de omgeving gelegen (agrarische) bedrijven;
- de functie en het gebruik van de gronden en bouwwerken in de omgeving door het medegebruik niet (onevenredig) worden belemmerd;
- geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieu)gevolgen voor de omgeving door het medegebruik wordt veroorzaakt;
- de wijze waarop aan het medegebruik uitvoering wordt gegeven, past bij de specifieke kwaliteiten van de omgeving en niet leidt tot een aantasting van het landelijke karakter van het gebied, o.a. door visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

13.6.2 Kleinschalige detailhandel

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.5.3 juncto 13.1.1 ten behoeve van het medegebruik van uitsluitend een deel van de bestaande bebouwing behorende bij een woonboerderij voor kleinschalige detailhandel in agrarische, ambachtelijke dan wel streekproducten ('landwinkeltje'), al dan niet in combinatie met een theetuin/-schenkerij als bedoeld in 13.6.1, voor zover die woonboerderij niet is gesplitst in twee woningen en/of geen tweede woning in een bij die woonboerderij behorend bijgebouw is gerealiseerd.
- b. Het bevoegd gezag maakt uitsluitend gebruik van de onder a. genoemde afwijkmogelijkheid indien en voor zover:
 - de gebouwen die voor kleinschalige detailhandel zullen worden gebruikt, deel uitmaken van een woonboerderij, de kleinschalige detailhandel beoefend zal worden door (één van) de bewoners van de betreffende woonboerderij en dit medegebruik verbonden en ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
 - voldaan wordt aan het bepaalde in 13.6.1 onder b.

13.6.3 Bed & Breakfast

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.5.3 juncto 13.1.1 ten behoeve van het gebruik van uitsluitend een deel van een woonboerderij dan wel van de aangebouwde stal voor het bieden van maximaal 2 recreatieve nachtverblijven in de vorm van bed & breakfast, voor zover die woonboerderij niet is gesplitst in twee woningen of geen tweede woning in een bij die woonboerderij behorend bijgebouw is gerealiseerd.
- b. Het bevoegd gezag maakt uitsluitend gebruik van de onder a. genoemde afwijkmogelijkheid indien en voor zover:
 - de recreatieve nachtverblijven deel uitmaken van een woonboerderij, worden geëxploiteerd door (één van) de bewoners van de betreffende woonboerderij en deze functie verbonden en ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
 - de gezamenlijke oppervlakte van de recreatieve nachtverblijven geen groter oppervlak beslaan dan 100 m², met dien verstande dat indien sprake is van een combinatie van verschillende bij een woonfunctie toegestane vormen van medegebruik, de gezamenlijke oppervlakte van dat medegebruik niet meer mag bedragen dan 100 m²;
 - voldaan wordt aan het bepaalde in 13.6.1 onder b.

13.6.4 Andere vormen van medegebruik / kleinschalige bedrijvigheid

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.5.3 juncto 13.1.1 ten behoeve van het medegebruik van uitsluitend een deel van de gronden en/of bebouwing behorende bij een woonboerderij voor andere dan de hiervoor genoemde vormen van medegebruik en/of kleinschalige bedrijvigheid, indien en voor zover die woonboerderij

niet is gesplitst in meerdere woningen en/of geen tweede woning is gerealiseerd in een bij die woonboerderij behorend bijgebouw.

- b. Het toepassingsbereik van de onder a. genoemde afwijkingsmogelijkheid is beperkt tot de volgende vormen van medegebruik en/of kleinschalige bedrijvigheid:
- agrarische dagrecreatie gericht op natuur en educatie, landschap en cultuurhistorie;
 - kleinschalige ambachtelijke bedrijven zoals een riet- en/of vechtwerkbedrijf of een hoefsmederij;
- c. Het bevoegd gezag maakt uitsluitend gebruik van de onder a. genoemde afwijkingsmogelijkheid indien en voor zover:
- de bedrijfsactiviteiten van zodanige aard en omvang zijn dat deze geen voor de omgeving onevenredig belastende milieuplanologische effecten veroorzaken of anderszins schade, hinder of andere nadelige effecten op de woon- en leefomgeving veroorzaken, met dien verstande dat bedrijfsmatige opslag- en stallingsactiviteiten niet zijn toegestaan;
 - de bedrijfsactiviteiten een uitstraling hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie;
 - de bedrijfsactiviteiten, behoudens het bepaalde in 13.6.1, 13.6.2 en 13.6.3 niet gepaard gaan met horeca en/of detailhandel;
 - de gebouwen die voor de bedrijfsactiviteiten zullen worden gebruikt, deel uitmaken van een woonboerderij, de bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend door (één van) de bewoners van de betreffende woonboerderij en deze bedrijfsactiviteiten verbonden en ondergeschikt blijven aan de woonfunctie;
 - voldaan wordt aan het bepaalde in 13.6.1 onder b.

13.7 Wijzigingsbevoegdheid

13.7.1 Splitsen van woningen

- a. Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de bestemming 'Wonen - 4' te wijzigen ten behoeve van het splitsen van bestaande woningen met een inhoud van ten minste 1.000 m³ in twee afzonderlijke woningen, al dan niet met inbegrip van aan de bestaande woning aangebouwde voormalige bedrijfsbebouwing (stal).
- b. Voor de toepassing van de onder a. genoemde wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden (wijzigingsregels):
- de totale inhoud van de te splitsen woning, al dan niet met inbegrip van de daaraan vastgebouwde voormalige bedrijfsbebouwing (stal), bedraagt 1000 m³ of meer;
 - het aantal woningen op het bouwperceel mag na splitsing niet meer bedragen dan 2 en parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
 - de architectonische en/of cultuurhistorische waarde en/of de karakteristiek van de bebouwing dan wel het erf mag door de wijziging niet wezenlijk worden aangetast, waarbij de van deze regels deel uitmakende Uitgangspunten Beeldkwaliteit in acht dienen te worden genomen en burgemeester en wethouders daaromtrent advies kunnen inwinnen bij een deskundige op het gebied van cultuurhistorie dan wel op het gebied van landschappelijke waarden en/of landschapsarchitectuur;
 - het oppervlak van het te splitsen gebouw mag niet worden vergroot en de situering niet worden gewijzigd;
 - de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning mag bij voltooiing, de ter plaatse toegestane voorkeursgrenswaarde krachtens de Wet geluidhinder niet overschrijden;
 - niet noodzakelijke voormalige bedrijfsbebouwing, voor zover geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zijnde, dient te worden gesloopt, voor zover de betreffende gebouwen niet kunnen worden aangemerkt als bijgebouwen bij de betreffende woningen;
 - er mag door de wijziging geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de belangen van de in de omgeving gelegen agrarische bedrijven;
 - de functie dan wel het gebruik van de gronden en bouwwerken in de omgeving mag door de wijziging niet worden belemmerd;
 - er mag door de wijziging geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieu)gevolgen worden veroorzaakt voor de omgeving.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 3

14.1 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.

14.2 Bouwregels

14.2.1 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 m²;
- c. een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;
- d. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

14.2.2 Selectiebesluit

De uitzonderingen, zoals genoemd in artikel 14.2.1 onder b en c, zijn niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologisch waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van artikel 14.3 onder b zijn van overeenkomstige toepassing.

14.2.3 Advies

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

14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 14.2.1 indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de archeologische waarden, zoals onder lid 14.3 sub a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
 3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
 4. begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

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

14.4.1 Werkzaamheden

Het is verboden om op of in de gronden als bedoeld in artikel 14.1 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.

14.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in artikel 14.4.1, is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 14.3, sub a en b in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een opgravingsvergunning zoals bedoeld in artikel 45 van de Monumentenwet 1988;
- g. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
- h. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

14.4.3 Selectiebesluit

De uitzonderingen zoals genoemd in artikel 14.4.2 onder b en c zijn niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van artikel 14.4.5 onder c zijn van overeenkomstige toepassing.

14.4.4 Advies

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

14.4.5 Voorwaarden

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien:

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

- naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op artikel 14.4.5 onder b bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
 3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
 4. doen van opgravingen waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen;
 5. begeleiding van de activiteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

14.5 Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.3 en 14.4 te verlenen, vraagt het bevoegd gezag advies aan de adviseur van het bevoegd gezag.

Artikel 15 Waarde - Archeologie 4

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

15.2 Bouwregels

15.2.1 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 2000 m²;
- c. een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 100 cm beneden maaiveld;
- d. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

15.2.2 Selectiebesluit

De uitzonderingen, zoals genoemd in artikel 15.2.1 onder b en c, zijn niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologisch waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van artikel 15.3 onder b zijn van overeenkomstige toepassing.

15.2.3 Advies

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

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 15.2.1 indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de archeologische waarden, zoals onder lid 15.3 sub a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
 3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
 4. begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

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

15.4.1 Werkzaamheden

Het is verboden om op of in de gronden als bedoeld in artikel 15.1 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.

15.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in artikel 15.4.1, is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 15.3, sub a en b in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2000 m²;
- c. niet dieper reiken dan 100 cm beneden maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een opgravingsvergunning zoals bedoeld in artikel 45 van de Monumentenwet 1988;
- g. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
- h. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

15.4.3 Selectiebesluit

De uitzonderingen zoals genoemd in artikel 15.4.2 onder b en c zijn niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van artikel 15.4.5 onder c zijn van overeenkomstige toepassing.

15.4.4 Advies

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

15.4.5 Voorwaarden

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien:

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

- naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op artikel 15.4.5 onder b bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
 3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
 4. doen van opgravingen waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen;
 5. begeleiding van de activiteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

15.5 Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.3 en 15.4 te verlenen, vraagt het bevoegd gezag advies aan de adviseur van het bevoegd gezag.

Artikel 16 Waterstaat - Waterkering

16.1 Bestemmingsomschrijving

16.1.1 Algemeen

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de waterkering, met de daarbij behorende bouwwerken.

16.2 Bouwregels

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bedoelde leiding(en), met een maximale hoogte van 5 meter en
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 16.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de waterkering door de bouwactiviteiten niet wordt geschaad. Alvorens toepassing te geven aan deze afwijking dient schriftelijk advies te worden gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

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

16.4.1 Werkzaamheden

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

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende en/of hoogopstaande beplanting en/of bomen;
- b. het aanleggen of wijzigen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het aanleggen van kabels en (drainage)leidingen en daarmee verbandhoudende constructies;
- e. het aanleggen van watergangen of het graven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals de fundering van lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- g. het veranderen van het maaiveldniveau door ontginnen, ontgronden, bodemverlagen, egaliseren, diepploegen, afgraven of ophogen.

16.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in artikel 16.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die betrekking hebben op regulier onderhoud en beheer;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten; en
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

16.4.3 *Advies*

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 16.4.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de waterkering met de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de waterkering niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld om eventuele schade te voorkomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 17 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 18 Algemene bouwregels

18.1 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
wijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekast	15 meter
wijstaande 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
objecten van beeldende kunst	6 meter
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 meter
tankstationluifels	7 meter

18.2 Parkeernormen

In geval van een nieuwe ontwikkeling binnen het plangebied dient de nota parkeernormen te worden gehanteerd. Uitgangspunt bij een nieuwe ontwikkeling is dat parkeervoorzieningen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden.

18.3 Bestaande maten

18.3.1 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.

18.3.2 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.

18.3.3 Herbouw

In geval van herbouw is het bepaalde in artikel 18.3.1 en 18.3.2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

Artikel 19 Algemene gebruiksregels

19.1 Algemeen

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, tenzij 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, tenzij 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, tenzij 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;
- g. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met het bepaalde in 19.2.

19.2 Gebruiksregels in verband met waterkwantiteit en waterveiligheid

Het is verboden de in Hoofdstuk 2 opgenomen bestemmingen te verwezenlijken respectievelijk de in dit plan begrepen gronden en/of bouwwerken te gebruiken overeenkomstig de in Hoofdstuk 2 opgenomen bestemmingen indien niet de volgende regels in acht worden genomen:

19.2.1 Watercompensatie

- a. Bestaande watergangen worden slechts gedempt indien en voor zover de te dempen oppervlakte aan water voor ten minste 100% wordt gecompenseerd door middel van de aanleg van nieuw oppervlaktewater;
- b. De toename van de oppervlakte aan verharding in het plangebied van dit plan dient te worden gecompenseerd door middel van de aanleg van ten minste 1.600 m² aan nieuw oppervlaktewater in de Meeslouwerpolder en ten minste 1.050 m² aan nieuw oppervlaktewater in de Westeindsepolder.

19.2.2 Vermijden doodlopende watergangen en/of duikers

- a. De aanleg van doodlopende watergangen en de toepassing van duikers dient waar mogelijk te worden vermeden;
- b. Indien de toepassing van duikers niet kan worden vermeden dient een duiker een diameter van ten minste 800 mm. te hebben;
- c. Van het bepaalde onder b. wordt slechts afgeweken indien toepassing van een duiker met een diameter van ten minste 800 mm. niet mogelijk is.

Artikel 20 Algemene afwijkingsregels

20.1 Algemeen

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

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

20.1.1 Aanvullende voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.1 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.

Artikel 21 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan 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 22 Overige regels

22.1 Algemeen

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag op en/of in de in de onderstaande tabel aangeduide gronden de daarin aangegeven werken en werkzaamheden uit te voeren.

Bestemming / nadere aanduiding	werken en werkzaamheden ¹										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Bedrijf	-	X	-	-	X	-	-	-	-	X	-
Bedrijf - Gemaal	-	X	-	-	X	-	-	-	-	X	-
Bedrijf - Nutsvoorziening	-	X	-	-	X	-	-	-	-	X	-
Groen	-	X	-	X	X	-	X	-	-	X	-
Groen - 1	-	X	-	X	X	-	X	-	-	X	-
Tuin	-	-	-	X	X	-	X	-	-	X	-
Verkeer	-	-	-	X	X	-	X	-	-	X	-
Verkeer - Verblijfsgebied	X	-	-	X	X	-	X	-	-	X	-
Water	-	-	X	X	-	-	X	-	-	-	-
Wonen	X	X	-	-	-	-	-	-	-	X	-
Wonen - 4	X	X	-	-	-	-	-	-	-	X	-
Waarde - Archeologie	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 verplicht voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden - = Geen omgevingsvergunning nodig voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden											

¹werken 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.

22.2 Uitzonderingen

Het in artikel 22.1 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 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- 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.

22.3 Voorwaarden

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.

22.4 Advies

Alvorens omtrent een aanvraag 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 en de uit te voeren werken meest aangewezen instantie.

22.5 Aanvulling vergunningplicht archeologie

In aanvulling op het bepaalde in het eerste artikel is het verboden om op of in gronden met de (dubbel)bestemming Waarde - Archeologie 3 dan wel Waarde - Archeologie 4 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 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.

22.6 Aanvulling uitzondering archeologie

In aanvulling op het bepaalde in 22 is het in artikel 22.1, respectievelijk 22.5 vervatte verbod niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel Artikel 14 resp. Artikel 15 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 30 m²;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

22.7 Aanvulling voorwaarden archeologie: zonder archeologische waarden

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

22.8 Aanvulling voorwaarden archeologie: wel archeologische waarden

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt voorts verleend indien de aanvrager een rapport heeft overgelegd van archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van betrokken gronden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, mits:

- a. de betrokken archeologische waarden niet worden geschaad, gelet op het archeologisch rapport, door de activiteiten of
- b. mogelijke schade aan de archeologische waarden kan worden voorkomen door aan de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren 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, die voldoet aan de bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 23 Overgangsrecht

23.1 Bouwwerken

23.1.1 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.

23.1.2 Afwijken algemene regel

Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het bepaalde in artikel 23.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 23.1.1 met maximaal 10%.

23.1.3 Uitzonderingen

artikel 23.1.1 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.

23.2 Gebruik

23.2.1 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.

23.2.2 Verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 23.2.1, 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.

23.2.3 Voorwaarde

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 23.2.1, 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.

23.2.4 Uitzondering

artikel 23.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

23.2.5 Hardheidsclausule

Indien toepassing van het in 23.2 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 23.2 .

Artikel 24 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Stompwijk -
Verbindingsweg'