

Buitenvoorde

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk1 Inleidende regels	7
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	18
Hoofdstuk2 Bestemmingsregels	21
Artikel 3 Groen	21
Artikel 4 Water	23
Artikel 5 Wonen	25
Artikel 6 Wonen-2	27
Artikel 7 Waarde - Archeologie 3	30
Artikel 8 Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht	33
Artikel 9 Waterstaat - Waterkering	35
Hoofdstuk3 Algemene regels	37
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	37
Artikel 11 Algemene bouwregels	38
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	39
Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels	41
Artikel 13 Overgangsrecht	41
Artikel 14 Slotregel	43

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Buitenvoorde' met identificatienummer NL.IMRO.1916.Buitenvoorde-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- 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;

1.4 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;

1.5 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 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.11 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;

1.12 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;

1.13 archeologisch adviseur van het bevoegd gezag:

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

1.14 archeologische begeleiding:

begeleiding van de graafwerkzaamheden door een archeoloog;

1.15 archeologisch onderzoek:

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

1.16 archeologisch rapport:

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

1.17 archeologische verwachting

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

1.18 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;

1.19 bebouwing:

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

1.20 bebouwingsgebied:

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

1.21 begane grond:

de onderste bouwlaag van een gebouw;

1.22 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;

1.23 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;

1.24 beschermd stads-en dorpsgezicht:

beschermd monument als bedoeld in het besluit (Bijlage 1), kenmerk MSP/35/01 d.d. 16 november 2007, met uitzondering van een beschermd archeologisch monument als bedoeld in artikel 1, onder c, van die wet;

1.25 bestaand:

bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

1.26 bestaand stedelijk gebied:

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

1.27 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.28 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.29 bevoegd gezag:

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

1.30 bijbehorend bouwwerk:

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

1.31 bijgebouw:

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

1.32 bouwen:

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

1.33 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.34 bouwlaag:

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

1.35 bouwperceel:

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

1.36 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.37 bouwvlak:

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

1.38 bouwwerk:

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

1.39 cultuurhistorie:

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

1.40 cultuurhistorischewaarde:

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

1.41 dak:

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

1.42 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;

1.43 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;

1.44 daknok:

hoogste punt van een schuin dak;

1.45 dakvoet:

laagste punt van een schuin dak;

1.46 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;

1.47 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;

1.48 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;

1.49 exploitatieplan:

plan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening;

1.50 garage:

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

1.51 gebouw:

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

1.52 geluidbelasting:

- 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 wegedeelte of een combinatie van wegedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

1.53 geluidsgevoelige functie:

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

1.54 geluidsgevoelig gebouw:

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

1.55 gevellijn:

een als zodanig op de verbeelding aangegeven lijn die de ligging van de voorgevel(rooflijn) als bedoeld in 1.86 resp. 1.87 van een gebouw aanduidt;

1.56 hogere grenswaarde:

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

1.57 hoofdgebouw:

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

1.58 hoofdmassa van een gebouw:

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

1.59 huishouding:

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

1.60 kap:

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

1.61 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;

1.62 landschapsdeskundige:

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

1.63 mantelzorg

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

1.64 meetverschil:

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

1.65 milieuplanologische effecten:

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

1.66 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 bestemmingsplan 'Buitenvoorde';

1.67 nota parkeernormen Leidschendam-Voorburg:

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

1.68 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;

1.69 omgevingsvergunning:

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

1.70 onderbouw

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

1.71 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;

1.72 openbaar toegankelijk gebied:

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

1.73 opslag:

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

1.74 overig bouwwerk:

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

1.75 pand:

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

1.76 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;

1.77 perceel:

een aaneengesloten stuk grond, al dan niet voorzien van bebouwing; een perceel kan samenvallen met een erf, maar kan ook meer omvatten;

1.78 seksinrichting:

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

1.79 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;

1.80 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken;

1.81 tuin:

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

1.82 verbeelding:

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

1.83 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;

1.84 vloerafscheiding

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

1.85 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.86 voorgevel:

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

1.87 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;

1.88 voorkeursgrenswaarde:

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

1.89 woning:

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

1.90 zijgevel:

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Afstanden

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

2.2 Bebouwingspercentage

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

2.3 Bedrijfsvloeroppervlak

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

2.4 Bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 Breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

2.6 Brutovloeroppervlak

Binnen de gevels van het bouwwerk inclusief kolommen, trappenhuizen, gangen, liften en toiletten, waarbij de oppervlaktes van de diverse verdiepingen bij elkaar opgeteld moeten worden;

2.7 Dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.8 Goothoogte van een bouwwerk

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

2.9 Inhoud van een bouwwerk (bruto)

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

2.10 Inhoud van een bouwwerk (netto)

Berekening van de inhoud van een bouwwerk conform NEN 2580.

2.11 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 1,00 meter bedraagt.

2.12 Oppervlakte van een bouwwerk (= footprint)

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. (hoofdontsluitings)wegen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. plantsoenen;
- e. openbaar toegankelijke tuinen;
- f. voet- en fietspaden;
- g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- h. water;

met de daarbij horende:

- i. duikers en bruggen;
- j. in- en uitritten;
- k. nutsvoorzieningen
- l. objecten van beeldende kunst;
- m. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
- n. speeltoestellen;
- o. voorzieningen ten behoeve van geleiding, beveiliging en regeling van verkeer;
- p. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- q. water en waterpartijen.

3.1.2 Dubbelbestemming

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Met uitzondering van het bepaalde in artikel 3.2.2, mag op deze gronden niet worden gebouwd.

3.2.2 Toegestane bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde	Maximale bouwhoogte
Bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer	3 meter
Bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen	3 meter

Lantaarnpalen	6 meter
Objecten voor beeldende kunst	6 meter
Één perceelafscheiding in één lijn en in het verlengde van een gevel van de woning, maximaal 6 meter binnen de bestemming 'Groen' in combinatie met artikel 5.2.3	1,80 meter
Speeltoestellen	5 meter
Voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding	3 meter

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen, ter bescherming van de ruimtelijke kwaliteit, te stellen ten aanzien van de plaats en de afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken in relatie tot:

- a. de instandhouding van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de instandhouding van de aan de gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden;
- c. de instandhouding van de aan de gronden eigen zijnde natuur- en landschapswaarden, waarbij gedacht moet worden aan accidentatie, waterstructuren, bosstructuren, open weiden en beplantingsstructuren in samenhang met de landschappelijke hoofdstructuur..

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bruggen;
- b. oevers;
- c. water;
- d. waterkering;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. voorzieningen ten behoeve van de bestemming zoals overbeschoeiingen, stuwdammen, duikers en inlaatwerken;

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.

4.1.3 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.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Nadere bouwregels

Voor het bouwen als bedoeld in artikel 4.2.1 gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. alvorens te beslissen op een aanvraag om omgevingsvergunning winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de waterbeheerder.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen, ter bescherming van de ruimtelijke kwaliteit, te stellen ten aanzien van de plaats en de afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken in relatie tot:

- a. de instandhouding van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de instandhouding van de aan de gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden;
- c. de instandhouding van de aan de gronden eigen zijnde natuur- en landschapswaarden, waarbij gedacht moet worden aan accidentatie, waterstructuren, bosstructuren, open weiden en beplantingsstructuren in samenhang met de landschappelijke hoofdstructuur..

4.4 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 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- met de daarbij behorende:
- b. tuinen en erven;
- c. niet overdekt terras- of vlonderconstructie;
- d. paden en verhardingen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. garages;
- g. water- en groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen.

5.1.2 Dubbelbestemming

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

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

De totaal bebouwde oppervlakte (=footprint) binnen het plangebied bedraagt maximaal 1500 m².

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is maximaal één grondgebonden woning toegestaan;
- b. er mogen maximaal 10 vrijstaande woningen worden gebouwd binnen het plangebied;
- c. de (hoofd-)gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bestemmingsvlak;
- d. de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, bedraagt 150 m²;
- e. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte, van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte';
- f. vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.

5.2.3 Bouwwerk, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd, met uitzondering van:

- a. aan één zijde van het hoofdgebouw een niet overdekt terras- of vlonderconstructie binnen het bestemmingsvlak, waarbij een open constructie is toegestaan in de lijn van het dakvlak, met een totaal open oppervlakte van minimaal 80%, evenredig verdeeld over de breedte van de constructie;

- b. per woning één perceelafscheiding in één lijn en in het verlengde van één zijgevel mag worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 1,80 meter, al dan niet in combinatie met artikel 3.2.2.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen, ter bescherming van de ruimtelijke kwaliteit, te stellen ten aanzien van de plaats en de afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken in relatie tot:

- a. de instandhouding van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de instandhouding van de aan de gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden;
- c. de instandhouding van de aan de gronden eigen zijnde natuur- en landschapswaarden, waarbij gedacht moet worden aan accidentatie, waterstructuren, bosstructuren, open weiden en beplantingsstructuren in samenhang met de landschappelijke hoofdstructuur.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 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 ondergeschikt en gerelateerd aan de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
- h. er geen buitenopslag plaatsvindt.

5.4.2 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;
- b. er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden;
- c. er geen buitenopslag plaatsvindt.

5.5 Afwijken gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 5.4.1 sub f, voor het vergroten van het vloeroppervlak tot een maximum van 65 m², mits er geen sprake is van onevenredige verkeersaantrekkende werking en in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, ook ten behoeve van de uitbreiding.

Artikel 6 Wonen-2

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met de daarbij behorende:

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

6.1.2 Dubbelbestemming

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde uitsluitend in de vorm van een aan een hoofdgebouw gebouwde overkapping, als bedoeld in 6.2.4.

6.2.2 Hoofdgebouwen en aan- of uitbouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel is maximaal één grondgebonden woning toegestaan;
- b. het hoofdgebouw mag in of minimaal 2 meter achter de gevellijn worden gesitueerd;
- c. de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, inclusief aangebouwde aan- of uitbouwen, bedraagt 120 m²;
- d. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte, van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte';
- e. de maximale netto inhoud van de woning bedraagt 720 m³.

6.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Voor het bouwen van een bijgebouw of uitbreiding daarvan gelden de volgende regels:
 - 1. bijgebouwen mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m²;
 - 3. de goot- respectievelijk bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,0 respectievelijk 4,0 meter.
- b. In afwijking van het bepaalde in sublid 1 onder a. mag ten hoogste één vrijstaand bijgebouw (gedeeltelijk) worden gebouwd in het voorerfgebied, mits:

1. dit gedeelte van het bijgebouw wordt gebouwd op een afstand van ten minste 3 meter achter het verlengde van de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
2. de oppervlakte van dit gedeelte van het vrijstaande bijgebouw niet meer bedraagt dan 10 m².

6.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend in de vorm van een direct aan het hoofdgebouw grenzende overkapping, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak;
- b. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 25 m² bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaats en de afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken in relatie tot:

- a. de instandhouding van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de instandhouding van de aan de gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden;
- c. de instandhouding van de aan de gronden eigen zijnde natuur- en landschapswaarden, waarbij gedacht moet worden aan accidentatie, waterstructuren, bosstructuren, open weiden en beplantingsstructuren in samenhang met de landschappelijke hoofdstructuur.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 *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 ondergeschikt en gerelateerd aan de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
- h. er geen buitenopslag plaatsvindt.

6.4.2 *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;
- b. er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden;
- c. er geen buitenopslag plaatsvindt.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 6.4.1 sub f, voor het vergroten van het vloeroppervlak tot een maximum van 65 m², mits er geen sprake is van onevenredige verkeersaantrekkende werking en in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, ook ten behoeve van de uitbreiding.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 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.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

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

7.2.2 Selectiebesluit

De uitzonderingen, zoals genoemd in artikel 7.2.1 onder b, zijn niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van artikel 7.3 onder b zijn van overeenkomstige toepassing.

7.2.3 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.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1 indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de archeologische waarden, zoals onder lid 7.3 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.

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

7.4.1 Werkzaamheden

Het is verboden om op of in de gronden als bedoeld in artikel 7.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

7.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in artikel 7.4.1, is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 7.3, sub a en b in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m² en niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een opgravingsvergunning zoals bedoeld in artikel 45 van de Monumentenwet 1988;
- f. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
- g. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

7.4.3 Selectiebesluit

De uitzonderingen zoals genoemd in artikel 7.4.2 onder b zijn niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van artikel 7.4.5 onder c zijn van overeenkomstige toepassing.

7.4.4 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.

7.4.5 Voorwaarden

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien:

- a. de werkzaamheden waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkt uit de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op artikel 7.4.5 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.

7.5 Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3 en 7.4 te verlenen, vraagt het bevoegd gezag advies aan de adviseur van het bevoegd gezag.

Artikel 8 Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

Het oprichten van bouwwerken binnen deze dubbelbestemming mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- a. het realiseren van de krachtens dit plan op de gronden in dit plangebied gelegde bestemmingen mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waardevolle landschaps- en bebouwingsstructuren zoals beschreven in de van deze regels deeluitmakende Bijlage 2 en beschreven in Bijlage 3;
- b. het realiseren van de krachtens dit plan op de gronden in dit plangebied gelegde bestemmingen mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waardevolle verkavelings- en waterstructuren zoals beschreven in de van deze regels deeluitmakende Bijlage 2 en beschreven in Bijlage 3;
- c. het realiseren van de krachtens dit plan op de gronden in dit plangebied gelegde bestemmingen mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waardevolle landschapselementen zoals beschreven in de van deze regels deeluitmakende Bijlage 2 en beschreven in Bijlage 3;

8.3 Nadere eisen

Indien er sprake is van een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, dient de aanvrager vooraf schriftelijk een advies in te winnen bij een landschapsdeskundige, respectievelijk een deskundige op het gebied van cultuurhistorie, van het bevoegd gezag. Er kunnen nadere eisen worden gesteld ter bescherming van de aanwezige ruimtelijk-historische - en/of cultuurhistorische waarden.

8.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

8.5.1 Werkzaamheden

Het is verboden om op of in de gronden als bedoeld in artikel 8.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en verharden van wegen en het aanbrengen van overige oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, ophogen, verwijderen van (oude) funderingen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen;
- c. het aanleggen, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. activiteiten die wijziging van de waterhuishouding of het waterpeil tot gevolg hebben of

- kunnen hebben, zoals uitdiepen, draineren of het onttrekken van grondwater;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard en het verrichten van handelingen die leiden of kunnen leiden tot ernstige beschadiging daarvan.

8.5.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in artikel 8.5.1, is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- b. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een opgravingsvergunning zoals bedoeld in artikel 45 van de Monumentenwet 1988;
- d. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten, of
- e. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

9.2 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 waterkering, met een maximale hoogte van 5 meter en
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen 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.

9.3 Afwijken bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 9.2 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.

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

9.4.1 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.

9.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in artikel 9.4.1 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, en

- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

9.4.3 *Advies*

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1, 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 10 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Parkeernormen

In geval van nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied dient de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg te worden gehanteerd. Uitgangspunt is dat parkeervoorzieningen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd met dien verstande dat voor de toepassing van deze bepaling ook een gemeenschappelijke parkeervoorziening als eigen terrein wordt aangemerkt.

11.2 Bestaande maten

11.2.1 Afwijkende hogere maten

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

11.2.2 Afwijkende lagere maten

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

11.2.3 Herbouw

In geval van herbouw is het bepaalde in artikel 11.2.1 en 11.2.2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Bouwwerken

13.1.1 Algemeen

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

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

13.1.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

13.2 Gebruik

13.2.1 Algemeen

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

13.2.2 Verandering gebruik

Het is verboden het met dit plan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2.1 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.

13.2.3 Voorwaarde

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, 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.

13.2.4 Uitzondering

artikel 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

13.2.5 Hardheidsclausule

Indien toepassing van het in 13.2 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 13.2.

Artikel 14 Slotregel

deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitenvoorde'.

