

Inhoud Regels

I	Inleidende regels	1
artikel 1	Begrippen	1
artikel 2	Wijze van meten	6
II	Bestemmingsregels	7
artikel 3	Agrarisch	7
artikel 4	Bedrijf	8
artikel 5	Detailhandel	10
artikel 6	Groen	11
artikel 7	Maatschappelijk	13
artikel 8	Sport	15
artikel 9	Verkeer	16
artikel 10	Verkeer-Verblijfsgebied	17
artikel 11	Water	18
artikel 12	Wonen	19
	Uit te werken bestemmingen	24
artikel 13	Gemengd – uit te werken	24
artikel 14	Wonen – uit te werken 1	26
artikel 15	Wonen – uit te werken 2	28
artikel 16	Wonen – uit te werken 3	30
artikel 17	Wonen – uit te werken 4	32
	Dubbelbestemming	34
artikel 18	Leiding – Riool	34
artikel 19	Waarde – Archeologie 1	35
artikel 20	Waarde – Archeologie 2	38
artikel 21	Waarde – Archeologie 3	41
artikel 22	Waterstaat – waterkering	44
III	Algemene regels	45
artikel 23	Anti-dubbeltelregel	45
artikel 24	Overschrijding van bouwgrenzen	45
artikel 25	Bestaande maten	45
artikel 26	Ondergronds bouwen	45
artikel 27	Algemene afwijkingsregels	46
artikel 28	Algemene wijzigingsregels	46
artikel 29	Algemene procedureregels	46
IV	Overgangs- en slotregels	47
artikel 30	Overgangsrecht bouwwerken	47
artikel 31	Overgangsrecht gebruik	47
artikel 32	Slotregel	47
	Bijlagen bij de Regels	
	Bijlage A: Staat van bedrijfsactiviteiten	
	Bijlage B: Staat van horecaactiviteiten	

I

Inleidende regels

artikel 1 Begrippen

1.1. In deze regels wordt verstaan onder:

- a. **plan:**
het bestemmingsplan "Elsbroek" van de gemeente Hillegom;
- b. **bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0534.BP.Elsbroek_OW01
- c. **verbeelding:**
de verbeelding van het bestemmingsplan "Elsbroek" bestaande uit de bladen met het nummers 1 tot en met 4 met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;
- d. **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;
- e. **aanbouw:**
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- f. **aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- g. **aan-huis-verbonden bedrijf:**
het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, ontwerptechnisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch of daarmee naar de aard gelijk te stellen gebied, dat ondergeschikt aan de woonfunctie thuis kan plaatsvinden;
- h. **aan-huis-verbonden beroep:**
een beroep dat in, aan of bij een woning wordt uitgeoefend door een (mede)bewoner van de op het bouwperceel gesitueerde woning, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt, en dat is gericht op het verlenen van diensten; de beroepsuitoefening dient een ruimtelijke uitwerking en uitstraling te hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- i. **achtererfgebied:**
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw;
- j. **agrarische bedrijf:**
een bedrijf waar in hoofdzaak door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren producten worden voortgebracht, waaronder mede wordt verstaan de met die activiteiten qua aard vergelijkbare activiteiten;
- k. **bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

- l. bebouwingspercentage:**
het in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage van een bouwvlak, of indien geen bebouwingsgrenzen zijn aangegeven het percentage van het bestemmingsvlak, dat ten hoogste bebouwd mag worden met gebouwen, tenzij in de regels anders is bepaald;
- m. bestand:**
1. bij bouwwerken: bestand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
2. bij gebruik: bestand ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- n. bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- o. bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- p. bijbehorende bouwwerk:**
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op het zelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of andere bouwwerk, met een dak;
- q. bijgebouw:**
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonische opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw;
- r. bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- s. bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- t. bouwlaag:**
een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- u. bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- v. bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel;
- w. bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

- x. bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang, van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- y. daknok:**
hoogste punt van een schuin dak;
- z. dakvoet:**
laagste punt van een schuin dak;
- aa. dakopbouw:**
een constructie ter vergroting van een gebouw, met één of meer ramen, welke constructie zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in het dakvlak/beide dakvlakken van het dak is/zijn geplaatst;
- bb. detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- cc. dienstverlening:**
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
- dd. erker:**
een uitbouw aan een woning, die zich bevindt aan de voor- of zijgevel of beide, van een woning en ondergeschikt is aan de hoofdbouwmassa;
- ee. erf:**
al dan niet gebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijke opzicht is ingericht ten dienste van dat gebouw;
- ff. gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- gg. 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;
- hh. horecabedrijf:**
een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt, zoals ingedeeld in categorieën volgens de "Staat van horecatypen" in bijlage B;
- ii. kap:**
een constructie op een hoofdgebouw waarvan de minimale helling 30 graden en maximale helling 65 graden is;

- jj. maatschappelijke voorzieningen:**
voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren;
- kk. nutsvoorzieningen:**
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie al dan niet ondergronds;
- ll. overkapping:**
een bouwwerk geen gebouw zijnde van beperkte afmeting tot 0,3m boven de onderkant tweede bouwlaag, losstaand of aangebouwd aan het hoofdgebouw voor het stallen van voertuigen of goederen en/of het schuilen van personen tegen weersomstandigheden;
- mm. omgevingsvergunning:**
een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo);
- nn. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of van werkzaamheden:**
omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werken of werkzaamheden, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wabo;
- oo. omgevingsvergunning voor het afwijken:**
omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan met toepassing van de in dit plan opgenomen regels inzake afwijking, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo;
- pp. omgevingsvergunning voor het bouwen:**
omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo;
- qq. perceel:**
een deel van het Nederlands grondgebied van welk deel de Dienst voor het kadaster en de openbare registers de begrenzing met behulp van landmeetkundige gegevens heeft vastgelegd op grond van gegevens betreffende de rechtstoestand, bestemming en het gebruik en dat door zijn kadastrale aanduiding is gekenmerkt (Kadasterwet);
- rr. seksinrichting:**
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof het bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch -en pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een prostitutiebedrijf of een parenclub al dan niet in combinatie met elkaar;
- ss. straatmeubilair:**
de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals verkeerstekens, wegbekening, bewegwijzering, verlichting, halteaanduiding, parkeerregulerende constructies, brandkranen, informatie- en reclameconstructies,

rijwielstandaards, afvalcontainers, zitbanken, plantenbakken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, telefooncellen enabri's;

tt. voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

uu. voorgevelrooilijn:

voorgevelrooilijn zoals aangegeven op de verbeelding;

vv. woning:

een hoofdgebouw dat opgericht is op een bouwperceel waarvoor de bestemming wonen van kracht is;

ww. vrijstaande woning:

één woning, met tenminste één bouwlaag, vrij van andere woningen of hoofdgebouwen al dan niet voorzien van een kap;

xx. gestapelde woning:

één woning, met tenminste één bouwlaag, onderdeel uitmakend van een hoofdgebouw waarvoor onder andere de bestemming wonen van kracht is;

yy. seksinrichting:

hieronder wordt in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub al dan niet in combinatie met elkaar;

- 1.2. Waar in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt gedeut op de wettelijke regelingen, zoals die luiden op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

artikel 2 Wijze van meten

- 2.1. Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:
- a. **de dakhelling:**
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
 - b. **de 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;
 - c. **de bouwhoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
 - d. **de 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 dakpellen;
 - e. **de breedte en diepte van een bouwwerk:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van scheidingsmuren;
 - f. **de oppervlakte van een bouwwerk:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
 - g. **het peil:**
de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang van een gebouw of, indien de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de door burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw of zoals dit ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan aanwezig was;
 - h. **totale oppervlakte bijbehorende bouwwerken:**
het totaal aan oppervlakte van bijbehorende bouwwerken exclusief de oppervlakte van vergunningsvrije bouwwerken zoals bedoeld in Bijlage II, artikel 2 Besluit omgevingsrecht.
- 2.2. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

II

Bestemmingsregels

artikel 3 Agrarisch

Bestemmingsomschrijving

- 3.1. De voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor uitoefening van een agrarisch bedrijf.

met daarbij behorende:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- b. erven;
- c. in- en uitritten.

Bouwregels

- 3.2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.
- 3.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

Afwijken van de bouwregels

- 3.4. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.3 voor bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een bouwhoogte van 3 m.

Wijzigingsbevoegdheid

- 3.5. Ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone wijzigingsgebied 1" kunnen burgemeester en wethouders met in achtneming van artikel 3.6. Wet ruimtelijke ordening en artikel 29 van dit plan de bestemming agrarisch wijzigen in de bestemming wonen.
- 3.6. Alvorens een wijzigingsbesluit te nemen zoals bedoeld in lid 3.5, hebben burgemeester en wethouders aangetoond dat:
- a. het aantal woningen past binnen de provinciale en gemeentelijke woningbouw-programmering;
 - b. parkeren plaatsvindt op eigen terrein en waarbij dit ondergronds gerealiseerd mag worden;
 - c. uit bodemonderzoek geen noodzakelijke bodemsanering blijkt, dan wel bodemsanering heeft plaatsgevonden;
 - d. uit archeologisch onderzoek geen onevenredige aantasting van de aanwezige archeologische waarden plaatsvindt, dan wel geen ingrepen in de bodem plaatsvinden;
 - e. eventuele nabijgelegen bedrijven niet door woningbouw in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
 - f. er geen sprake is van nabijgelegen bedrijfshinderlijke (bedrijfs)activiteiten en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefmilieu gegarandeerd wordt;
 - g. uit de watertoets gebleken is dat er geen negatieve gevolgen zijn;
 - h. het bepaalde in artikel 12 van toepassing is;
 - i. het wijzigingsplan economisch haalbaar is;
 - j. het plan voldoet aan de voorkeurswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidshinder.

artikel 4 Bedrijf

Bestemmingsomschrijving

- 4.1. De voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. bedrijven tot en met categorie 3 uit de bij deze regels behorende bijlage A "Staat van Bedrijfsactiviteiten", met uitzondering van risicovolle inrichtingen en de opslag van brand- en explosiegevaarlijke stoffen, munitie en vuurwerk;
 - b. bedrijven die wat betreft hun gevolgen voor de omgeving gelijk kunnen worden gesteld aan de onder sub a. genoemde bedrijven, met als voorwaarde dat geen sprake is van een hogere milieucategorie;
 - c. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is een bedrijfswoning toegestaan;
 - d. ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" is een nutsvoorziening toegestaan;
 - e. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is verkoop van tuinmeubelen toegestaan;
 - f. ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is een kantoor toegestaan;
- met de daarbij behorende:
- g. ongebouwde parkeer-, opslag-, laad- en losplaatsen.

Bouwregels

- 4.2. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' verlenen burgemeester en wethouder medewerking aan toepassing van de lid 4.3 tot en met 4.6 nadat zij een positief advies hebben gekregen van de gemeentelijke monumentencommissie.
- 4.3. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming en aanduidingen uitsluitend worden gebouwd:
- a. gebouwen;
 - b. bijbehorende bouwwerken.
- 4.4. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
- a. gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
 - b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte.
- 4.5. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
- a. de bouwhoogte van bouwwerken op het achtererfgebied mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - b. de bouwhoogte van bouwwerken op het voorerfgebied mag ten hoogste 1 m bedragen;
 - c. het voor- of achtererfgebied als gevolg van het bouwwerk voor niet meer dan 50% is bebouwd.

Wijzigingsbevoegdheid

- 4.6. Ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone wijzigingsgebied 1" kunnen burgemeester en wethouders met in achtneming van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening en artikel 29 van dit plan de bestemming bedrijf wijzigen in de bestemming wonen.
- 4.7. Alvorens een wijzigingsbesluit te nemen zoals bedoeld in lid 4.6, hebben burgemeester en wethouders aangetoond dat:
- a. het aantal woningen past binnen de provinciale en gemeentelijke woningbouw-programmering;

- b. parkeren plaatsvindt op eigen terrein en waarbij dit ondergronds gerealiseerd mag worden;
 - c. het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de bijbehorende CROW-normen;
 - d. uit bodemonderzoek geen noodzakelijke bodemsanering blijkt, dan wel bodemsanering heeft plaatsgevonden;
 - e. uit archeologisch onderzoek geen onevenredige aantasting van de aanwezige archeologische waarden plaatsvindt, dan wel geen in grepen in de bodem plaats vinden;
 - f. eventuele nabijgelegen bedrijven niet door woningbouw in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
 - g. er geen sprake is van nabijgelegen bedrijfshinderlijke (bedrijfs)activiteiten en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefmilieu gegarandeerd wordt;
 - h. uit de watertoets gebleken is dat er geen negatieve gevolgen zijn;
 - i. het bepaalde in artikel 12 van toepassing is;
 - j. het wijzigingsplan economisch haalbaar is;
 - k. het plan voldoet aan de voorkeurswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidshinder.
- 4.8. Ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone wijzigingsgebied 3" kunnen burgemeester en wethouders met in achtneming van het bepaalde artikel 3.6 van Wet ruimtelijke ordening en artikel 29 van dit plan de bestemming bedrijf wijzigen in de bestemming verkeer-verblijfsgebied voor de aanleg van parkeerplaatsen.
- 4.9. Alvorens een wijzigingsbesluit te nemen zoals bedoeld in lid 4.8, hebben burgemeester en wethouders aangetoond dat:
- a. de economische haalbaarheid is aangetoond;
 - b. uit de watertoets gebleken is dat er geen negatieve gevolgen zijn;
 - c. het bepaalde in artikel 10 is van toepassing.

artikel 5 Detailhandel

Bestemmingsomschrijving

- 5.1. De voor "Detailhandel" aangewezen gronden zijn bestemd voor winkels met de daarbij behorende erven en open terreinen zoals parkeer-, laad- en losplaatsen.

Bouwregels

- 5.2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
- a. hoofdgebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 5.3. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 - b. winkels zijn uitsluitend toegestaan op de begane grondlaag en eventueel daaronder gelegen kelderverdiepingen;
 - c. de bouw- en goothoogte mogen niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven.
- 5.4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 - b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

artikel 6 Groen

Bestemmingsomschrijving

- 6.1. De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- groenvoorzieningen en bermen;
 - water en gebouwde voorzieningen voor de waterhuishouding;
 - ter plaatse van de aanduiding "speelvoorzieningen" zijn speelvoorzieningen toegestaan;
 - ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" is een waterbergbezinkbassin toegestaan;
 - ter plaatse van de aanduiding "kinderboerderij" is een kinderboerderij toegestaan;
 - ter plaatse van de aanduiding "sportveld" is een sportveld toegestaan;
 - ter plaatse van de aanduiding "natuur- en landschapswaarden" zijn de gronden waaronder een heemtuin en de dijk aan de Haarlemmer Ringvaart bedoeld voor het in stand houden van de aanwezige natuur- en landschapswaarde

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde waaronder:

- kunstobjecten;
- wegen en paden;
- overige verhardingen en parkeervoorzieningen.

Bouwregels

- 6.2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming en aanduidingen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd.
- 6.3. Ter plaatse van de aanduiding "speelvoorzieningen" gelden de volgende bouwregels:
- uitsluitend binnen het bouwvlak zoals op de verbeelding is aangegeven mag een gebouw worden gebouwd;
 - de bouwhoogte en de oppervlakte mag niet meer dan op de verbeeldingen aangegeven maatvoering bedragen;
 - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de aanduiding "speelvoorzieningen" mag niet meer dan 6 m bedragen.
- 6.4. Ter plaatse van de aanduiding "natuur- en landschapswaarden" gelden de volgende bouwregels:
- ter plaatse van de heemtuin is één gebouw toegestaan;
 - de bouwhoogte van het gebouw mag niet meer dan 4,5 m bedragen;
 - de oppervlakte van het gebouw mag niet meer dan 25 m² bedragen;
 - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.
- 6.5. Voor het bouwen van een gebouw en ten behoeve van een openbare nutsvoorziening, de telecommunicatie, het openbaar vervoer of het trein-, water- of wegverkeer gelden de volgende bouwregels:
- de bouwhoogte mag ten hoogste 5 m bedragen;
 - de oppervlakte mag niet meer dan 50 m² bedragen;
 - het gebouw mag maximaal uit één bouwlaag bestaan.
- 6.6. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
- de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer dan 6 m bedragen;
 - de bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen;

- d. de maximale oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 25 m² bedragen.

Afwijken van de bouwregels

- 6.7. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.6 sub c voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een bouwhoogte van 3 m.

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden

- 6.8. Het is verboden op of in gronden ter plaatse van de aanduiding “natuur- en landschapswaarde” zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het uitvoeren van grondbewerkingen zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos of boomgaard, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
 - b. het aanleggen of verbreden van sloten, wateren en/of waterpartijen;
 - c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- 6.9. Het in lid 6.8 verbod is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
 - a. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
 - b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor zoals bedoeld in lid 6.3, een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend;
 - c. voor normaal onderhoud, gebruik en beheer overeenkomstig lid 6.1 onder g.

Wijzigingsbevoegdheid

- 6.10. Ter plaatse van de aanduiding “Wro-zone wijzigingsgebied 5” kunnen burgemeester en wethouders met in achtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 29 van dit plan de bestemming groen wijzigen in de bestemming wonen.
- 6.11. Alvorens een wijzigingsbesluit te nemen zoals bedoeld in lid 6.10, hebben burgemeester en wethouders aangetoond dat:
 - a. de wijziging ten maximaal twee woningen mogelijk maakt;
 - b. parkeren plaatsvindt op eigen terrein en mogen eventueel ondergronds worden gerealiseerd
 - c. het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de bijbehorende CROW-normen;
 - d. uit bodemonderzoek geen noodzakelijke bodemsanering blijkt, dan wel bodemsanering heeft plaatsgevonden;
 - e. uit eventueel noodzakelijk archeologisch onderzoek geen onevenredige aantasting van de aanwezige archeologische waarden plaatsvindt, dan wel geen ingrepen in de bodem plaats vinden;
 - f. eventuele nabijgelegen bedrijven niet door woningbouw in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
 - g. er geen sprake is van nabijgelegen bedrijfshinderlijke (bedrijfs)activiteiten en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefmilieu gegarandeerd wordt;
 - h. uit de watertoets gebleken is dat er geen negatieve gevolgen zijn;
 - i. het bepaalde in artikel 12 van toepassing is;
 - j. het wijzigingsplan economisch haalbaar is;
 - k. het plan voldoet aan de voorkeurswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidshinder.

artikel 7 Maatschappelijk

Bestemmingsomschrijving

- 7.1. De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. apotheek en voorzieningen voor bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening en verenigingsleven;
 - b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "wonen" is wonen toegestaan;
 - c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - maatschappelijk commercieel" zijn naast de maatschappelijke functies een kapper en een kantoor toegestaan;
 - d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "begraafplaats" is een begraafplaats toegestaan;
 - e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'religie' zijn gebedshuizen of geloofsgebouwen toegestaan;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' is onderwijs toegestaan;
- met de daarbij behorende:
- g. ontsluitingswegen;
 - h. ongebouwde parkeervoorzieningen;
 - i. groen en water.

Bouwregels

- 7.2. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' verlenen burgemeester en wethouder medewerking aan toepassing van de lid 7.3 tot en met 7.5 nadat zij een positief advies hebben gekregen van de gemeentelijke monumentencommissie.
- 7.3. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming en aanduidingen uitsluitend worden gebouwd:
- a. hoofdgebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 7.4. Voor het bouwen gelden de volgende regels:
- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 30 m²;
 - c. de goothoogte van gebouwen mag ten hoogste de op de verbeelding aangegeven goothoogte bedragen;
 - d. de bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte bedragen.
- 7.5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - b. de bouwhoogte van lichtmasten mag ten hoogste 6 m bedragen;
 - c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen;
 - d. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" mag gebouwd worden vanaf de 2^e bouwlaag.

Afwijken van de bouwregels

- 7.6. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunningen verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.5 sub c voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een bouwhoogte van 3 m.

Wijzigingsbevoegdheid

- 7.7. Ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone wijzigingsgebied 2" kunnen burgemeester en wethouders met in achtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 29 van dit plan de bestemming maatschappelijk wijzigen in de bestemming wonen.
- 7.8. Alvorens een wijzigingsbesluit te nemen zoals bedoeld in lid 7.7, hebben burgemeester en wethouders aangetoond dat:
- a. het aantal woningen past binnen de provinciale en gemeentelijke woningbouw-programmering;
 - b. stedenbouwkundige belangen zich niet tegen het bouwplan verzetten;
 - c. parkeren plaatsvindt op eigen terrein en mogen eventueel ondergronds gerealiseerd worden;
 - d. het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de bijbehorende CROW-normen;
 - e. uit bodemonderzoek geen noodzakelijke bodemsanering blijkt, dan wel bodemsanering heeft plaatsgevonden;
 - f. uit eventueel noodzakelijk archeologisch onderzoek geen onevenredige aantasting van de aanwezige archeologische waarden plaatsvindt, dan wel geen in grepen in de bodem plaats vinden;
 - g. er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de realisering van de bestemming bestaan;
 - h. er ten aanzien van de flora- en fauna geen belemmeringen voor de realisering van de bestemming bestaan middels een ecologisch onderzoek;
 - i. de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel voor de vaststelling van dit bestemmingsplan verleende hogere grenswaarde niet wordt overschreden;
 - j. eventuele nabijgelegen bedrijven niet door woningbouw in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
 - k. er geen sprake is van nabijgelegen bedrijfshinderlijke (bedrijfs)activiteiten en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefmilieu gegarandeerd wordt;
 - l. uit de watertoets gebleken is dat er geen negatieve gevolgen zijn;
 - m. het bepaalde in artikel 12 van toepassing is;
 - n. het wijzigingsplan economisch haalbaar is.

artikel 8 Sport

Bestemmingsomschrijving

- 8.1. De voor "Sport" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. sportschool;
 - b. het uitoefen van sportieve activiteiten in verenigingsverband;

met daarbij behorende:

- c. ontsluitingswegen;
- d. groen;
- e. water.

Bouwregels

- 8.2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
- a. gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 8.3. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b. de goothoogte van gebouwen mag ten hoogste de op de verbeelding aangegeven goothoogte bedragen;
 - c. de bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte bedragen.
- 8.4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag ten hoogste 6 m bedragen;
 - b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen.

Afwijken van de bouwregels

- 8.5. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.4 sub b voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van 3 m.

artikel 9 Verkeer

Bestemmingsomschrijving

- 9.1. De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. wegen;
 - b. fiets- en wandelpaden;

met daarbij behorende:

- c. verkeersvoorzieningen waaronder begrepen geluidswerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, groen, water, reclame-uitingen en parkeervoorzieningen.

Bouwregels

- 9.2. Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd.
- 9.3. Voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening, de telecommunicatie, het openbaar vervoer of het trein-, water- of wegverkeer gelden de volgende bouwregels:
- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
 - b. de oppervlakte mag niet meer dan 50 m² bedragen;
 - c. het gebouw mag maximaal uit één bouwlaag bestaan.
- 9.4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
 - b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor verkeersregeling, verkeersleiding, wegaanduiding of verkeersverlichting, mag ten hoogste 3 m bedragen.

artikel 10 Verkeer-Verblijfsgebied

Bestemmingsomschrijving

- 10.1. De voor "Verkeer-Verblijfsgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
 - b. water en gebouwde voorzieningen voor de waterhuishouding;
 - c. (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van de afvalinzameling;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'garage' mogen garages gebouwd worden;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' mogen nutsvoorzieningen gebouwd worden;

met daarbij behorend:

- f. groen;
- g. water;
- h. reclame-uitingen;
- i. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen.

Bouwregels

- 10.2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming en aanduidingen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.
- 10.3. Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:
- a. op deze gronden worden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd;
 - b. de bouwhoogte van een garage mag maximaal 3 m bedragen;
 - c. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, anders dan voor verkeersregeling, verkeersleiding, wegaanduiding of verkeersverlichting, mag ten hoogste 3 m bedragen.

artikel 11 Water

Bestemmingsomschrijving

- 11.1. De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. water ten behoeve van de waterhuishouding en het verkeer te water;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'brug' een brug gebouwd mag worden.

Bouwregels

- 11.2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming en aanduidingen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

artikel 12 Wonen

Bestemmingsomschrijving

- 12.1. De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. woningen, met dien verstande dat het aantal woningen in een bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan het op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan ter plaatse bestaande aantal; voor zover op de verbeelding een maximumaantal woningen is aangegeven geldt dit aantal als maximum aantal woningen voor het desbetreffende bouwvlak;
 - b. aan-huis-verbonden beroepen;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca 1' is een horecavestiging tot maximaal categorie 1 toegestaan;
 - d. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding "maximaal aantal horecavestigingen" zijn in totaal twee horecavestigingen toegestaan;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'horeca 2' is een horecavestiging tot maximaal categorie 2 toegestaan;
 - f. ter plaatse van de aanduiding "bergingen" zijn bergingen vóór de voorgevelrooilijn toegestaan;
 - g. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - trimsalon" is een trimsalon in de 1^e bouwlaag toegestaan;

met de daarbij behorende:

- h. erven;
- i. tuinen;
- j. water;
- k. ongebouwde parkeervoorzieningen.

Bouwregels

- 12.2. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' verlenen burgemeester en wethouder medewerking aan toepassing van de lid 12.2 tot en met 12.13 nadat zij een positief advies hebben gekregen van de gemeentelijke monumentencommissie.
- 12.3. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming en aanduidingen uitsluitend worden gebouwd:
- a. hoofdgebouwen;
 - b. bijbehorende bouwwerken;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 12.4. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b. ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" mogen uitsluitend vrijstaande woningen gebouwd worden;
 - c. ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" mogen uitsluitend gestapelde woningen gebouwd worden;
 - d. de voorgevel van hoofdgebouwen mag alleen in de voorgevelgrens worden gebouwd;
 - e. de achtergevel van hoofdgebouwen mag ten hoogste 10 m achter de voorgevelgrens worden gebouwd;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaande woning' mag de achtergevel van hoofdgebouwen ten hoogste 15 m achter de voorgevelgrens worden gebouwd;
 - g. de afstand van vrijstaande hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag minimaal 2,5 m bedragen;

- h. de goothoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste de op de verbeelding aangegeven goothoogte bedragen;
- i. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte bedragen;
- j. voor dakkapellen gelden de volgende regels:
 1. de breedte van de gezamenlijke dakkapellen op het dakvlak van de voorgevel van een gebouw mag ten hoogste 50% van de breedte van het dakvlak bedragen;
 2. de dakkapel is voorzien van een plat dak;
 3. de bouwhoogte gemeten vanaf de voet van de dakkapel mag niet hoger dan 1,75 m bedragen;
 4. de onderzijde van de dakkapel is meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet gelegen;
 5. de bovenzijde van de dakkapel is meer dan 0,5 m onder de daknok gelegen;
 6. de zijkanten van de dakkapel zijn meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak gelegen;
 7. de dakkapel mag niet gebouwd worden op een aan- of uitbouw of bijgebouw.

12.5. Voor het bouwen van dakopbouwen gelden de volgende regels:

- a. bij een plat dak gelden de volgende maatvoeringregels:
 1. mag uitsluitend geplaatst worden op het hoofdgebouw;
 2. de ruimte die door de dakopbouw ontstaat, mag op het hoogste punt niet meer dan 2,7 m bedragen;
 3. de totale bouwhoogte van het hoofdgebouw mag maximaal met 3m verhoogd worden;
 4. het hoogteverschil van de dakopbouw met belendende gebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen.
- b. bij een zadeldak gelden de volgende maatvoeringregels:
 1. mag uitsluitend geplaatst worden op rijwoningen met zadeldak evenwijdig aan de voorgevel;
 2. de nokhoogte mag tot maximaal 0,8 m worden verhoogd;
 3. de ruimte die door de dakopbouw ontstaat, mag op het hoogste punt niet meer dan 2,7 m bedragen.

12.6. Voor uitbreidingen van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen aan ten hoogste één zijgevel voorzien worden van een bijbehorende bouwwerk;
- b. de bouwhoogte van uitbreidingen van het hoofdgebouw aan de achtergevel mag ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen;
- c. de bouwhoogte van uitbreiding van het hoofdgebouw aan de zijgevel mag ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedragen, met dien verstande dat de dakhelling van het bijbehorend bouwwerk gelijk dient te zijn aan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- d. de breedte van een uitbreidingen van het hoofdgebouw aan de zijgevel mag ten hoogste 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte is niet hoger dan 4 m of 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw of is niet hoger dan 6 m, indien dit noodzakelijk is om een schuin dakvlak door te trekken;
- f. de uitbreiding mag bestaan uit één bouwlaag;
- g. bij vrijstaande woningen dient aan één zijde de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m te zijn of op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied;
- h. het achtererfgebied mag als gevolg van het bijbehorende bouwwerk voor niet meer dan 50% bebouwd zijn.

- 12.7. Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
- a. de bouwhoogte van garages en bergingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - b. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken op een bouwperceel mag ten hoogste 40% van het gedeelte van het bouwperceel bedragen, dat is gelegen op 2,5 m achter de voorgevelgrens en dat niet kan worden bebouwd met het hoofdgebouw, met een maximum van 60 m² voor bouwpercelen waarop een vrijstaand of halfvrijstaand hoofdgebouw staat en 40 m² voor overige bouwpercelen;
 - d. bijbehorende bouwwerken mogen minimaal 2,5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel in het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij sprake is van de volgende situaties:
 - e. bijbehorende bouwwerken bij geschakelde woning mogen tot een afstand van ten hoogste 12,5 m achter de voorgevelgrens worden gebouwd;
 - f. bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw bij een vrijstaande woning mogen tot een afstand van ten hoogste 17,5 m achter de voorgevelgrens worden gebouwd;
 - g. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m bedragen;
 - h. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - i. de bouwhoogte voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 3 m bedragen;
- 12.8. Voor bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
- a. de bouwhoogte van pergola's mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 2 m achter de voorgevel en 1 m voor de voorgevel bedragen.
 - c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag:
 1. op het achtererfgebied ten hoogste 3 m bedragen;
 2. op het voorerfgebied ten hoogste 1 m bedragen;
 - d. de bouwhoogte van een overkapping mag niet hoger dan 4 m of 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen;
 - e. de oppervlakte van een overkapping mag ten hoogste 15 m² bedragen.
- 12.9. Voor de bouw van uit- of aanbouw aan de voorgevel, erkers en luifels, gelden de volgende regels:
- a. de bouwdiepte mag niet meer dan 1 m bedragen, waarbij tenminste 1 m tuindiepte dient te resteren;
 - b. de bouwhoogte mag niet hoger dan 4 m of 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen.

Afwijking

- 12.10. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 12.7 voor:
- a. het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken met ten hoogste 80 m² in de volgende gevallen:
 1. ten behoeve van een aan de woning aangebouwde kantoor- of praktijkruimte voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
 2. in verband met het voor mindervalide bewoners benodigde bebouwde oppervlakte op de begane grond;

- b. het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding "woning" ten hoogste 15 m achter de voorgevelgrens, waarbij geldt dat het bouwdeel dat meer dan 12,5 m achter de voorgevelgrens wordt gebouwd een breedte heeft van ten hoogste 50% van de achtergevel van het hoofdgebouw;
- c. het bouwen van bijbehorende bouwwerken vindt plaats op minimaal 1,5 m achter de voorgevel en het verlengde daarvan;
- d. het vergroten van de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag tot ten hoogste 4,5 m, mits de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
- e. de goothoogte aan de achterzijde van het hoofdgebouw mag ten hoogste 3 m bedragen;
- f. de goothoogte en / of boeihoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- g. de bouwhoogte mag maximaal 5 m bedragen;
- h. de oppervlakte mag gezamenlijk met aan- of uitbouwen binnen de bebouwde kom niet meer dan 40 m², of niet meer dan 60 m² voor bouwvlakken waarop een vrijstaande of halfvrijstaande woning staat, bedragen;
- i. de afstand tot de zijdelingse perceel bij vrijstaande woningen mag aan één zijde grens niet minder dan 3 m bedragen;
- j. stedenbouwkundige belangen mogen geen bezwaren opleveren.

Nadere eisen

- 12.11. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van de bijbehorende bouwwerken het erf, met dien verstande dat geëist kan worden dat de afstand van bij behorende bouwwerken tot een aan het bouwperceel grenzende watergang minimaal 5 m en tot andere aan het bouwperceel grenzende gronden minimaal 1 m bedraagt, een en ander ter voorkoming van onevenredige aantasting van stedenbouwkundige belangen en/of gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en zich daarop bevindende bebouwing.

Specifieke gebruiksregels

- 12.12. Op deze gronden is het gebruik toegestaan van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:
- a. het vloeroppervlak ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep of aan-huis-verbinden bedrijf niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 40 m²;
 - b. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 - c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- 12.13. Het is verboden om bijbehorende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woning.

Wijzigingsbevoegdheid

- 12.14. Ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone wijzigingsgebied 4" kunnen burgemeester en wethouders met in achtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 29 van dit plan de aanwezige bergingen vervangen door één woning.

- 12.15. Alvorens een wijzigingsbesluit te nemen zoals bedoeld in lid 12.14, hebben burgemeester en wethouders aangetoond dat:
- a. het de bouw van één woning betreft;
 - b. parkeren plaatsvindt op eigen terrein en waarbij dit ondergronds gerealiseerd mag worden;
 - c. uit bodemonderzoek geen noodzakelijke bodemsanering nodig blijkt, dan wel bodemsanering heeft plaatsgevonden;
 - d. uit eventueel noodzakelijk archeologisch onderzoek geen onevenredige aantasting van de aanwezige archeologische waarden plaatsvindt, dan wel geen in grepen in de bodem plaats vinden;
 - e. de economische haalbaarheid is aangetoond;
 - f. de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel voor de vaststelling van dit bestemmingsplan verleende hogere grenswaarde niet wordt overschreden;
 - g. eventuele nabijgelegen bedrijven niet door woningbouw in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
 - h. er geen sprake is van eventueel nabijgelegen bedrijfshinderlijke (bedrijfs)activiteiten en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefmilieu gegarandeerd wordt;
 - i. uit de watertoets gebleken is dat er geen negatieve gevolgen zijn;
 - j. het bepaalde in artikel 12 van toepassing is.

Uit te werken bestemmingen

artikel 13 Gemengd – uit te werken

Bestemmingsomschrijving

13.1. De voor “Gemengd – uit te werken” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. detailhandel;
- c. sportvoorzieningen
- d. kantoren
- e. onderwijs;
- f. nutsvoorzieningen;

met de daar bijbehorende:

- g. tuinen en erven;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. wegen en paden;
- j. groenvoorzieningen.

Uitwerkingsregels

13.2. Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder b Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van de volgende regels:

- a. in het uitwerkingsplan worden regels gesteld aan de situering en maatvoering van andere bouwwerken;
- b. in de uitwerking worden regels gesteld met betrekking tot verkeers- en groenvoorzieningen alsmede waterhuishouding;
- c. er dient te worden aangetoond, dat er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de realisering van de bestemming bestaan;
- d. er dient middels een ecologisch onderzoek te worden aangetoond, dat er geen belemmeringen voor de realisering van de bestemming bestaan ten aanzien van de flora- en fauna;
- e. bij het opstellen van het uitwerkingsplan wordt het Hoogheemraadschap van Rijnland betrokken;
- f. de breedte van wegen mag maximaal 5 m bedragen;
- g. een beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van het uitwerkingsplan;
- h. voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. de goothoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 9 m bedragen, de bouwhoogte maximaal 9 m, met dien verstande dat ter plaatse van gestapelde woningen de goothoogte van hoofdgebouwen maximaal 20 m mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 20 m;
 3. hoofdgebouwen mogen worden afgedekt met een kap met een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 60°;
 4. parkeren vindt plaats op eigen erf.
- i. het aantal woningen past binnen de provinciale en gemeentelijke woningbouw-programmering;
- j. naast woningen zijn de volgende functies toegestaan:
 1. detailhandel in de vorm van een supermarkt met een maximum brutovloeroppervlak van 1750 m²;
 2. sportvoorzieningen in de vorm van een sportschool met een maximum brutovloeroppervlak van 875 m²;
 3. kantoren met een maximum brutovloeroppervlak van 875 m²;

- k. parkeren plaatsvindt op eigen terrein en waarbij dit ondergronds gerealiseerd mag worden;
- l. het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de bijbehorende CROW-normen;
- m. uit bodemonderzoek geen noodzakelijke bodemsanering blijkt, dan wel bodemsanering heeft plaatsgevonden;
- n. uit eventueel noodzakelijk archeologisch onderzoek geen onevenredige aantasting van de aanwezige archeologische waarden plaatsvindt, dan wel geen in grepen in de bodem plaats vinden;
- o. de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel voor de vaststelling van dit bestemmingsplan verleende hogere grenswaarde niet wordt overschreden;
- p. eventuele nabijgelegen bedrijven niet door woningbouw in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- q. er geen sprake is van nabijgelegen bedrijfshinderlijke (bedrijfs)activiteiten en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefmilieu gegarandeerd wordt;
- r. het bepaalde in artikel 12 van toepassing is op de in lid 13.1 sub a genoemde bestemming wonen.

Bouwregels

- 13.3. Op de gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat van kracht is geworden.
- 13.4. Zolang een uitwerkingsplan nog niet van kracht is, kan slechts worden gebouwd in overeenstemming met een ontwerp uitwerkingsplan dat ter visie heeft gelegen en waartegen geen zienswijzen zijn ingebracht.

artikel 14 Wonen – uit te werken 1

Bestemmingsomschrijving

14.1. De voor “Wonen – uit te werken 1” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. nutsvoorzieningen;

met de daar bijbehorende:

- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. wegen en paden;
- f. groenvoorzieningen.

Uitwerkingsregels

14.2. Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder b Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van de volgende regels:

- a. in het uitwerkingsplan worden regels gesteld aan de situering en maatvoering van andere bouwwerken;
- b. in de uitwerking worden regels gesteld met betrekking tot verkeers- en groenvoorzieningen alsmede waterhuishouding;
- c. er dient te worden aangetoond, dat er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de realisering van de bestemming bestaan;
- d. er dient middels een ecologisch onderzoek te worden aangetoond, dat er geen belemmeringen voor de realisering van de bestemming bestaan ten aanzien van de flora- en fauna
- e. bij het opstellen van het uitwerkingsplan wordt het Hoogheemraadschap van Rijnland betrokken;
- f. de woningbouw past qua aantal en type in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- g. de breedte van wegen mag maximaal 5 m bedragen;
- h. in de benodigde parkeervoorzieningen dient zoveel mogelijk op eigen erf te worden voorzien, met dien verstande dat een deel van de benodigde parkeervoorzieningen in het openbare gebied mag worden gerealiseerd:
- i. het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de bijbehorende CROW-normen;
- j. uit bodemonderzoek geen noodzakelijke bodemsanering blijkt, dan wel bodemsanering heeft plaatsgevonden;
- k. uit eventueel noodzakelijk archeologisch onderzoek geen onevenredige aantasting van de aanwezige archeologische waarden plaatsvindt, dan wel geen in grepen in de bodem plaats vinden;
- l. de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel voor de vaststelling van dit bestemmingsplan verleende hogere grenswaarde niet wordt overschreden;
- m. eventuele nabijgelegen bedrijven niet door woningbouw in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- n. er geen sprake is van nabijgelegen bedrijfshinderlijke (bedrijfs)activiteiten en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefmilieu gegarandeerd wordt;
- o. een beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van het uitwerkingsplan;
- p. voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. als hoofdgebouw mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
 2. de goothoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 13,5 m bedragen, de bouwhoogte maximaal 15 m;

- 3. hoofdgebouwen mogen worden afgedekt met een kap met een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 60°;
- 4. parkeren vindt plaats op eigen erf.
- q. het bepaalde in artikel 12 van toepassing.

Bouwregels

- 14.3. Op de gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat van kracht is geworden.
- 14.4. Zolang een uitwerkingsplan nog niet van kracht is, kan slechts worden gebouwd in overeenstemming met een ontwerp uitwerkingsplan dat ter visie heeft gelegen en waartegen geen zienswijzen zijn ingebracht.

artikel 15 Wonen – uit te werken 2

Bestemmingsomschrijving

15.1. De voor “Wonen – uit te werken 2” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. nutsvoorzieningen;

met de daar bijbehorende:

- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. wegen en paden;
- f. groenvoorzieningen.

Uitwerkingsregels

15.2. Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder b Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van de volgende regels:

- a. in het uitwerkingsplan worden regels gesteld aan de situering en maatvoering van andere bouwwerken;
- b. in de uitwerking worden regels gesteld met betrekking tot verkeers- en groenvoorzieningen alsmede waterhuishouding;
- c. er dient te worden aangetoond, dat er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de realisering van de bestemming bestaan;
- d. er dient middels een ecologisch onderzoek te worden aangetoond, dat er geen belemmeringen voor de realisering van de bestemming bestaan ten aanzien van de flora- en fauna;
- e. bij het opstellen van het uitwerkingsplan wordt het Hoogheemraadschap van Rijnland betrokken;
- f. de woningbouw past qua aantal en type in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- g. de breedte van wegen mag maximaal 5 m bedragen;
- h. in de benodigde parkeervoorzieningen dient zoveel mogelijk op eigen erf te worden voorzien, met dien verstande dat een deel van de benodigde parkeervoorzieningen in het openbare gebied mag worden gerealiseerd;
- i. het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de bijbehorende CROW-normen;
- j. uit bodemonderzoek geen noodzakelijke bodemsanering blijkt, dan wel bodemsanering heeft plaatsgevonden;
- k. uit eventueel noodzakelijk archeologisch onderzoek geen onevenredige aantasting van de aanwezige archeologische waarden plaatsvindt, dan wel geen in grepen in de bodem plaats vinden;
- l. de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel voor de vaststelling van dit bestemmingsplan verleende hogere grenswaarde niet wordt overschreden;
- m. eventuele nabijgelegen bedrijven niet door woningbouw in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- n. er geen sprake is van nabijgelegen bedrijfshinderlijke (bedrijfs)activiteiten en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefmilieu gegarandeerd wordt;
- o. een beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van het uitwerkingsplan;
- p. de bebouwing voldoet aan de volgende eisen:
 1. het woningbouwprogramma bestaat uit grondgebonden woningen;
 2. de voorgevel is tenminste 7 m van de rand Elsbroekerlaan gelegen;
 3. de bebouwingsdiepte is maximaal 22 m;
 4. de bouwhoogte is maximaal 10,5 m;

- 5. parkeren zal half-ondergronds worden aangelegd.
- q. het bepaalde in artikel 12 van toepassing is.

Bouwregels

- 15.3. Op de gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat van kracht is geworden.
- 15.4. Zolang een uitwerkingsplan nog niet van kracht is, kan slechts worden gebouwd in overeenstemming met een ontwerp uitwerkingsplan dat ter visie heeft gelegen en waartegen geen zienswijzen zijn ingebracht.

artikel 16 Wonen – uit te werken 3

Bestemmingsomschrijving

16.1. De voor “Wonen – uit te werken 3” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. nutsvoorzieningen;

met de daar bijbehorende:

- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. wegen en paden;
- f. groenvoorzieningen.

Uitwerkingsregels

16.2. Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder b Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van de volgende regels:

- a. in het uitwerkingsplan worden regels gesteld aan de situering en maatvoering van andere bouwwerken;
- b. in de uitwerking worden regels gesteld met betrekking tot verkeers- en groenvoorzieningen alsmede waterhuishouding;
- c. er dient te worden aangetoond, dat er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de realisering van de bestemming bestaan;
- d. er dient middels een ecologisch onderzoek te worden aangetoond, dat er geen belemmeringen voor de realisering van de bestemming bestaan ten aanzien van de flora- en fauna;
- e. bij het opstellen van het uitwerkingsplan wordt het Hoogheemraadschap van Rijnland betrokken;
- f. de woningbouw past qua aantal en type in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- g. de breedte van wegen mag maximaal 5 m bedragen;
- h. in de benodigde parkeervoorzieningen dient zoveel mogelijk op eigen erf te worden voorzien, met dien verstande dat een deel van de benodigde parkeervoorzieningen in het openbare gebied mag worden gerealiseerd;
- i. het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de bijbehorende CROW-normen;
- j. uit bodemonderzoek geen noodzakelijke bodemsanering blijkt, dan wel bodemsanering heeft plaatsgevonden;
- k. uit eventueel noodzakelijk archeologisch onderzoek geen onevenredige aantasting van de aanwezige archeologische waarden plaatsvindt, dan wel geen in grepen in de bodem plaats vinden;
- l. de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel voor de vaststelling van dit bestemmingsplan verleende hogere grenswaarde niet wordt overschreden;
- m. eventuele nabijgelegen bedrijven niet door woningbouw in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- n. er geen sprake is van nabijgelegen bedrijfshinderlijke (bedrijfs)activiteiten en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefmilieu gegarandeerd wordt;
- o. een beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van het uitwerkingsplan;
- p. de bebouwing voldoet aan de volgende eisen:
 1. het woningbouwprogramma bestaat uit gestapelde woningen en/of appartementen;
 2. de voorgevel is tenminste 7 m van de rand Elsbroekerlaan gelegen;
 3. de bebouwingsdiepte is maximaal 22 m;

- 4. de bouwhoogte is maximaal 13,5 m;
- 5. parkeren zal half-ondergronds worden aangelegd.
- q. het bepaalde in artikel 12 van toepassing is.

Bouwregels

- 16.3. Op de gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat van kracht is geworden.
- 16.4. Zolang een uitwerkingsplan nog niet van kracht is, kan slechts worden gebouwd in overeenstemming met een ontwerp uitwerkingsplan dat ter visie heeft gelegen en waartegen geen zienswijzen zijn ingebracht.

artikel 17 Wonen – uit te werken 4

Bestemmingsomschrijving

17.1. De voor “Wonen – uit te werken 4” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. nutsvoorzieningen;

met de daar bijbehorende:

- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. wegen en paden;
- f. groenvoorzieningen.

Uitwerkingsregels

17.2. Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder b Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van de volgende regels:

- a. in het uitwerkingsplan worden regels gesteld aan de situering en maatvoering van andere bouwwerken;
- b. in de uitwerking worden regels gesteld met betrekking tot verkeers- en groenvoorzieningen alsmede waterhuishouding;
- c. er dient te worden aangetoond, dat er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de realisering van de bestemming bestaan;
- d. er dient middels een ecologisch onderzoek te worden aangetoond, dat er geen belemmeringen voor de realisering van de bestemming bestaan ten aanzien van de flora- en fauna;
- e. bij het opstellen van het uitwerkingsplan wordt het Hoogheemraadschap van Rijnland betrokken;
- f. de woningbouw past qua aantal en type in het gemeentelijk woningbouwprogramma, met dien verstande dat er een minimaal aantal van 20 en een maximum aantal van 50 woningen geldt;
- g. de breedte van wegen mag maximaal 5 m bedragen;
- h. in de benodigde parkeervoorzieningen dient zoveel mogelijk op eigen erf te worden voorzien, met dien verstande dat een deel van de benodigde parkeervoorzieningen in het openbare gebied mag worden gerealiseerd;
- i. het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de bijbehorende CROW-normen;
- j. uit bodemonderzoek geen noodzakelijke bodemsanering blijkt, dan wel bodemsanering heeft plaatsgevonden;
- k. uit eventueel noodzakelijk archeologisch onderzoek geen onevenredige aantasting van de aanwezige archeologische waarden plaatsvindt, dan wel geen in grepen in de bodem plaats vinden;
- l. de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel voor de vaststelling van dit bestemmingsplan verleende hogere grenswaarde niet wordt overschreden;
- m. eventuele nabijgelegen bedrijven niet door woningbouw in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- n. er geen sprake is van nabijgelegen bedrijfshinderlijke (bedrijfs)activiteiten en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefmilieu gegarandeerd wordt;
- o. een beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van het uitwerkingsplan;
- p. voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
 2. de goothoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 7 m bedragen, de bouwhoogte maximaal 10 m;

- 3. hoofdgebouwen mogen worden afgedekt met een kap met een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 60°;
- 4. parkeren vindt plaats op eigen erf.
- q. het bepaalde in artikel 12 van toepassing.

Bouwregels

- 17.3. Op de gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat van kracht is geworden.
- 17.4. Zolang een uitwerkingsplan nog niet van kracht is, kan slechts worden gebouwd in overeenstemming met een ontwerp uitwerkingsplan dat ter visie heeft gelegen en waartegen geen zienswijzen zijn ingebracht.

Dubbelbestemming

artikel 18 Leiding – Riool

Bestemmingsomschrijving

- 18.1. De voor “Leiding” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een riooltransportleiding, met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Bouwregels

- 18.2. In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen binnen een afstand van 2 m ter weerszijden van de leiding, geen gebouwen worden gebouwd.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of van werkzaamheden

- 18.3. Het is verboden om binnen de in het eerste lid bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen of egaliseren;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond.

- 18.4. Dit bovengenoemd verbod is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. binnen het kader van het op de bestemming van die grond gerichte normale onderhoud en beheer, dan wel die voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren.

Toelaatbaarheid

- 18.5. De in lid 18.3 bedoelde werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien, door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de in het eerste lid genoemde gronden gelegen leiding ontstaat of kan ontstaan.

Advies

- 18.6. Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 18.3 wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

artikel 19 Waarde – Archeologie 1

Bestemmingsomschrijving

- 19.1. De voor Waarde – Archeologie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de hoge archeologische waarden.

Bouwregels

- 19.2. Op deze gronden zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij bodemverstorende activiteiten ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
- een totale oppervlakte hebben van meer dan 100 m²;
 - verder gaan dan een diepte van 0,3 m.
- 19.3. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen, nadat door de aanvrager een inventariserend archeologisch rapport wordt overgelegd waarin de archeologische waarde van de gronden die volgens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- 19.4. Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verlenen aan de vergunning:
- het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

Nadere eisen

- 19.5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

Afwijking van de bouwregels

- 19.6. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 19.2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende regels.
- 19.7. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 19.6, wordt in ieder geval verleend indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen aan de hand van archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van een archeologisch deskundige, geen archeologische waarden te verwachten zijn.
- 19.8. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 19.6, wordt ook verleend, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de omgevingsver-

gunning voor het bouwen aan de hand van andere informatie heeft aangetoond dat door grondroerende activiteiten of andere bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

- 19.9. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 19.6, wordt voorts verleend, indien:
- de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 - de betrokken archeologische waarden, gelet op het bovengenoemd rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden

19.10. Het is verboden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden, uit te voeren:

- het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos of boomgaard, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- het aanleggen of verbreden van sloten, wateren en/of waterpartijen;
- het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

19.11. Dit bovengenoemd verbod is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- een oppervlakte beslaan van minder dan 100 m²;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden of een ontgrondingsvergunning;
- noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor afwijking, zoals bedoeld in lid 19.7, is verleend;
- ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

19.12. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

19.13. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden wordt voorts verleend, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

19.14. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden wordt voorts verleend, indien de betrokken archeologische waarden, gelet op bovengenoemd

noemd rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden regels te verbinden, gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

Wijzigingsbevoegdheid

- 19.15. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1, Waarde – Archeologie 2 of Waarde – Archeologie 3 toe te voegen of te verwijderen, dan wel deze bij een andere (verwachtings)waardecategorie, zoals vermeld in lid 19.1, in te delen.
- 19.16. Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zoals bepaald in 19.15 zijn artikel 3.6 Wro en artikel 27 onverminderd van toepassing.

Specifieke procedureregels

- 19.17. Voor zover de dubbelbestemming Waarde – Archeologie geheel of gedeeltelijk samenvalt met andere dubbelbestemmingen die op deze gronden rusten, geldt dat de dubbelbestemming Waarde – Archeologie voorrang krijgt.

artikel 20 Waarde – Archeologie 2

Bestemmingsomschrijving

- 20.1. De voor Waarde – Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de hoge archeologische waarden.

Bouwregels

- 20.2. Op deze gronden zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij bodemverstorende activiteiten ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
- a. een totale oppervlakte hebben van meer dan 500 m²;
 - b. niet verder gaan dan een diepte van 0,3 meter.
- 20.3. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen, nadat door de aanvrager een verkennend archeologisch rapport wordt overgelegd waarin de aanwezigheid en de intactheid van de strandwal wordt aangetoond. Indien deze aanwezig blijkt te zijn, wordt een inventariserend archeologisch rapport overlegd, waarin de archeologische waarde van de gronden die volgens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- 20.4. Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verlenen aan de vergunning:
- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

Nadere eisen

- 20.5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

Afwijking van de bouwregels

- 20.6. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 20.2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende regels.
- 20.7. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 20.6, wordt in ieder geval verleend indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen aan de hand van archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van een archeologisch deskundige, geen archeologische waarden te verwachten zijn.

- 20.8. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 20.6, wordt ook verleend, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen aan de hand van andere informatie heeft aangetoond dat door grondroerende activiteiten of andere bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.
- 20.9. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 20.6, wordt voorts verleend, indien:
- de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 - de betrokken archeologische waarden, gelet op het bovengenoemd rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden

- 20.10. Het is verboden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos of boomgaard, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
 - het aanleggen of verbreden van sloten, wateren en/of waterpartijen;
 - het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- 20.11. Dit bovengenoemd verbod is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
- een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;
 - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden of een ontgrondingsvergunning;
 - noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor afwijking, zoals bedoeld in lid 20.6, is verleend;
 - ten dienst van archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd.
- 20.12. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- 20.13. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden wordt voorts verleend, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

- 20.14. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden wordt voorts verleend, indien de betrokken archeologische waarden, gelet op bovengenoemd rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden regels te verbinden, gericht op:
- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

Wijzigingsbevoegdheid

- 20.15. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1, Waarde – Archeologie 2 of Waarde – Archeologie 3 toe te voegen of te verwijderen, dan wel deze bij een andere (verwachtings)waardecategorie, zoals vermeld in lid 20.1, in te delen;
- 20.16. Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zoals bepaalt in lid 20.15 zijn artikel 3.6 Wro en artikel 27 onverminderd van toepassing.

Specifieke procedureregels

- 20.17. Voor zover de dubbelbestemming Waarde – Archeologie geheel of gedeeltelijk samenvalt met andere dubbelbestemmingen die op deze gronden rusten, geldt dat de dubbelbestemming Waarde – Archeologie voorrang krijgt.

artikel 21 Waarde – Archeologie 3

Bestemmingsomschrijving

- 21.1. De voor Waarde – Archeologie aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen tevens bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de hoge archeologische waarden.

Bouwregels

- 21.2. Op deze gronden zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij bodemverstorende activiteiten ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
- een totale oppervlakte hebben van meer dan 100 m²;
 - niet verder gaan dan een diepte van 0,3 m.
- 21.3. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen, nadat door de aanvrager een inventariserend archeologisch rapport wordt overgelegd waarin de archeologische waarde van de gronden die volgens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- 21.4. Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verlenen aan de vergunning:
- het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

Nadere eisen

- 21.5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

Afwijking van de bouwregels

- 21.6. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 21.2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende regels.
- 21.7. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 21.6, wordt in ieder geval verleend indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen aan de hand van archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van een archeologisch deskundige, geen archeologische waarden te verwachten zijn.
- 21.8. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 21.6, wordt ook verleend, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de omgevingsver-

gunning voor het bouwen aan de hand van andere informatie heeft aangetoond dat door grondroerende activiteiten of andere bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

- 21.9. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 21.6, wordt voorts verleend, indien:
- de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 - de betrokken archeologische waarden, gelet op het bovengenoemd rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden

- 21.10. Het is verboden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos of boomgaard, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
 - het aanleggen of verbreden van sloten, wateren en/of waterpartijen;
 - het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- 21.11. Dit bovengenoemd verbod is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
- een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
 - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden of een ontgrondingsvergunning;
 - noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor afwijking, zoals bedoeld in lid 21.6, is verleend;
 - ten dienste van archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd.
- 21.12. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- 21.13. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden wordt voorts verleend, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

- 21.14. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden wordt voorts verleend, indien de betrokken archeologische waarden, gelet op bovengenoemd rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden regels te verbinden, gericht op:
- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

Wijzigingsbevoegdheid

- 21.15. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1, Waarde – Archeologie 2 of Waarde – Archeologie 3 toe te voegen of te verwijderen, dan wel deze bij een andere (verwachtings)waardecategorie, zoals vermeld in lid 21.1, in te delen;
- 21.16. Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zoals bepaalt in lid 21.15 zijn artikel 3.6 Wro en artikel 27 onverminderd van toepassing.

Specifieke procedureregels

- 21.17. Voor zover de dubbelbestemming Waarde – Archeologie geheel of gedeeltelijk samenvalt met andere dubbelbestemmingen die op deze gronden rusten, geldt dat de dubbelbestemming Waarde – Archeologie voorrang krijgt.

artikel 22 Waterstaat – waterkering

Bestemmingsomschrijving

- 22.1. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor de bescherming, het beheer en het onderhoud van de waterkering, in overeenstemming met de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Bouwregels

- 22.2. Boven of op de tot 'Waterstaat – waterkering' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de waterkering.

Regels met betrekking tot bouwwerken

- 22.3. De bouwhoogte van bouwwerken mag ten hoogste 3,5 m bedragen.

Afwijking van de bouwregels

- 22.4. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 22.2, ten behoeve van het oprichten van andere bebouwing, mits:
- a. het belang van de waterkering, gehoord de waterbeheerder, niet onevenredig wordt aangetast;
 - b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

III Algemene regels

artikel 23 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 24 Overschrijding van bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen, in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk II, uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
- b. ten aanzien van erkers, entreeportalen en veranda's voldaan wordt aan de voorwaarden dat:
 1. de groothoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofgebouw bedraagt;
 2. de afstand tot de bestemming "Verkeer" en "Verkeer-Verblijfsgebied" minimaal 2,5 m bedraagt;
 3. de oppervlakte maximaal 5 m² bedraagt;
 4. de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofgebouw bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m;
- d. liftschachten en vergelijkbare delen van een gebouw mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- e. het is toegestaan de bouwhoogte van gebouwen te overschrijden ten behoeve van installaties voor energieopwekking met een oppervlakte van ten hoogste 2 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m, gemeten vanaf de onderkant van de installatie.

artikel 25 Bestaande maten

- 25.1. De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.
- 25.2. De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- 25.3. Ingeval van herbouw is het bepaalde in lid 25.1 en lid 25.2 uitsluitend van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- 25.4. Indien sprake is van een karakteristiek bouwwerk, winnen burgemeester en wethouder advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie alvorens toepassing te geven van lid 25.3.

artikel 26 Ondergronds bouwen

Op het bouwen van ondergrondse bouwwerken zijn de aanduidingen op de verbeelding en de bouwregels van het plan op overeenkomstige wijze van toepassing, met dien verstande dat de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken maximaal 3 m onder peil mag bedragen, tenzij anders vermeld in de regels of op de verbeelding.

artikel 27 Algemene afwijkingsregels

- 27.1. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:
- a. de in dit plan voorkomende maten (waaronder percentages) met ten hoogste 15%;
 - b. de in de plan gestelde bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 15% worden vergroot.
- 27.2. Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 27.1 wordt niet verleend indien daarvoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

artikel 28 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken, dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 15% worden vergroot.

artikel 29 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van de regels van dit bestemmingsplan op basis van artikel 3.4 van de Wet ruimtelijke ordening of een omgevingsvergunning voor het verlenen van het afwijken van de regels is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

IV Overgangs- en slotregels

artikel 30 Overgangsrecht bouwwerken

- 30.1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 30.2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 30.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- 30.3. Het bepaalde in lid 30.1 onder a 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.

artikel 31 Overgangsrecht gebruik

- 31.1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 31.2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, 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.
- 31.3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de 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.
- 31.4. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

artikel 32 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: "Regels van het bestemmingsplan Elsbroek", Gemeente Hillegom, 17 juni 2011.

Bijlage A: Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage B: Staat van horecatypen

Categorie 1

Hoofdzakelijk: bereiding van etenswaren al dan niet voor consumptie ter plaatse

Restaurant met bezorg- en/of afhaalservice
Cafeteria
Snackbar
Grillroom
Shoarma
Fastfood-restaurant
Automatiek
Snelbuffet
Traiteur
Restaurant zonder bezorg- en/of afhaalservice
Bistro
Crêperie
Lunchroom
Koffie-/theehuis, koffiebar, tearoom
Ijssalon
Broodjeszaak
Croissanterie

Categorie 2

Hoofdzakelijk: verstrekken van dranken

Café
Bar
Bierhuis
Biljartcentrum
Proeflokaal
Zaalverhuur

Categorie 3

Hoofdzakelijk: het ten gehore brengen van muziek en gelegenheid geven tot dansen

Discotheek
Bar-dancing
Partycentrum
Nachtclub

Toelichting Staat van Horecatypen

Inleiding

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om in het bestemmingsplan de toelating van horecabedrijven te regelen. Dit in verband met de overlast die zulke bedrijven kunnen veroorzaken voor omwonenden. Het uitgangspunt hierbij is een indeling van horecabedrijven op basis van ruimtelijk relevante criteria.

Naast het instrument van de ruimtelijke ordening zijn andere bestuursrechtelijke instrumenten, om hinder te voorkomen of in omvang te beperken, de Wet milieubeheer en de APV. Deze bieden echter vaak onvoldoende mogelijkheden om hinder te beperken. De in dit bestemmingsplan opgenomen regeling beoogt dan ook, in aansluiting op de reeds bestaande instrumenten, de nadelige invloed van de vestiging van horecabedrijven op het woon-, werk- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen.

Zonering

Met de indeling van horeca-activiteiten in de vorm van een Staat van Horecatypen is aansluiting gezocht bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die al geruime tijd in bestemmingsplannen wordt toegepast. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, 2007). Deze uitgave vormt een goede basis om een categorie-indeling op te stellen met betrekking tot de horeca.

Typering

De verschillende vormen van horecabedrijven zijn onderverdeeld in verschillende horecatypen. De typering is tot stand gekomen op basis van de volgende criteria:

- Geluidhinder vanuit de inrichting;
- Geluidhinder buiten de inrichting veroorzaakt door bezoekers;
- Dansgelegenheid;
- Verstrekking van (alcoholhoudende) dranken;
- Verstrekking van etenswaren voor consumptie ter plaatse;
- Openingstijden;
- Verwant aan detailhandel;
- Verkeersaantrekkende werking.

Op grond van bovenstaande criteria is een indeling gemaakt in vier verschillende horecatypen. De typering loopt op in zwaarte van overlast die horecabedrijven met zich mee kunnen brengen. De volgende typering worden onderscheiden:

1. Restaurant zonder bezorg- en/of afhaalservice, Bistro, Crêperie, Lunchroom, Koffie-/theehuis, koffiebar, IJssalon, Broodjeszaak en Croissanterie, Restaurant met bezorg- en/of afhaalservice, Cafeteria, Snackbar, Grillroom, Shoarma, Fastfoodrestaurant, Automatiek, Snelbuffet en Traiteur.
2. Café, Bar, Bierhuis, Biljartcentrum, Proeflokaal en Zaalverhuur.
3. Discotheek, Bardancing, Partycentrum en Nachtclub.

De bedrijven uit categorie-I zijn in beginsel slechts overdag en beperkt 's avonds open en veroorzaken daardoor slechts beperkte hinder.

Het verschil tussen categorie-I en categorie II is het feit dat het hierbij gaat om laagdrempelige inrichtingen met veel korte bezoeken van mensen om ter plaatse iets eten of drinken of om de etens- en/of drinkwaren elders te nuttigen.

Eén café of bar onderscheidt zich van de voorgaande categorieën op basis van het feit dat dit soort bedrijven tot hoofddoel het verstrekken van alcoholhoudende dranken voor consumptie ter plaatse heeft. De aantasting van het woon- en leefklimaat bestaat daarbij voornamelijk uit de overlast die (dronken) bezoekers tot laat in de avond en 's nachts kunnen veroorzaken.

De zwaarste categorie onderscheidt zich van de overige, omdat dit soort bedrijven als hoofddoel het ten gehore brengen van muziek en het bieden van dansgelegenheid heeft. Dit soort bedrijven zijn 's nachts geopend en trekken vaak grote aantallen bezoekers aan. Daardoor kunnen deze categorie-bedrijven grote hinder voor de omgeving met zich meebrengen.