

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d

Grietpolder Leimuïden

Gemeente Kaag en Braassem



Colofon

Gegevens over het project:

Planstatus:	ontwerp
Plan identificatie:	NL.IMRO.1884.TAMGRIETPOLDER-ONT1
Datum:	2025-10-30
Kenmerk Buro SRO:	SR210410
Contactpersoon Buro SRO:	Dhr. J.J. van Nuland Mw. F.F.L. Zandstra

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Grietpolder Ontwikkeling B.V.
----------------	-------------------------------

Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres:	't Goylaan 11 3525 AA Utrecht
Telefoon:	030-2679198
E-mail:	utrecht@buro-sro.nl
Internet:	www.burosro.nl



Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Toepassingsbereik.....	5
Artikel 2 Begripsbepalingen.....	6
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen.....	11
2 Functies en activiteiten	13
Artikel 4 Algemeen gebruiksverbod	13
Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening	13
Artikel 6 Groen	14
Artikel 7 Maatschappelijk	16
Artikel 8 Sport.....	18
Artikel 9 Tuin	19
Artikel 10 Verkeer.....	21
Artikel 11 Water	22
Artikel 12 Wonen - 1.....	24
Artikel 13 Wonen - 2.....	26
Artikel 14 Leiding - Water.....	28
Artikel 15 Waarde - Archeologie - 3	30
Artikel 16 Waterstaat - Waterkering	32
3 Algemene regels.....	34
Artikel 17 Anti-dubbeltelregel	34
Artikel 18 Algemene bouwregels.....	34
Artikel 19 Algemene gebruiksregels	36
Artikel 20 Algemene afwijkingsregels.....	37
4 Overgangs- en slotregels	38
Artikel 21 Overgangsrecht.....	38



Preamble

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Grietpolder en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22d) van het omgevingsplan van de gemeente Kaag en Braassem. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22d van het omgevingsplan van de gemeente Kaag en Braassem. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22d.' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22d.' gelezen worden.



1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsbereik

1.1 Verhouding met ruimtelijke regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan

De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a van de Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie als bedoeld in artikel 1.3.

1.2 Verhouding met regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan van rijkswege (bruidsschat)

- a. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 van het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met de regels in hoofdstuk 22d.
- b. Onder de regels in hoofdstuk 22d, als bedoeld onder a, worden de regels van het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Grietpolder Leimuiden' met identificatienummer NL.IMRO.1884.TAMGRIETPOLDER-ONT1 van de Gemeente Kaag en Braassem verstaan.

1.3 Geometrische afbakening reikwijdte TAM omgevingsplan

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Grietpolder Leimuiden, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1884.TAMGRIETPOLDER-ONT1 zoals vastgelegd op www.ruimtelijkeplannen.nl.



Artikel 2 Begripsbepalingen

De begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit, bijlage I bij de Omgevingsregeling en bijlage 1 bij de Omgevingswet zijn van toepassing op dit hoofdstuk, tenzij daarvan in dit hoofdstuk is afgeweken. In aanvulling hierop gelden voor de toepassing van hoofdstuk 22d de volgende begripsbepalingen:

2.1 plan:

het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Grietpolder Leimuider' met identificatienummer NL.IMRO.1884.TAMGRIETPOLDER-ONT1 van de Gemeente Kaag en Braassem;

2.2 omgevingsplan:

het omgevingsplan van de gemeente Kaag en Braassem;

2.3 aan huis verbonden bedrijf:

een bedrijf of het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is; detailhandel valt hier niet onder;

2.4 aan huis verbonden beroep:

de uitoefening van een beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied in een woning of bijgebouw, waarbij de woning overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

2.5 aanduiding:

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

2.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

2.7 bebouwing:

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

2.8 bebouwingspercentage:

de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een bouwperceel, in procenten van de oppervlakte van dat bouwperceel;



2.9 bed & breakfast:

de verzameling van voor publiek toegankelijke, besloten ruimtes waarin al dan niet bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en in directe relatie daarmee ontbijt wordt aangeboden als nevenfunctie van de bestaande functie;

2.10 bestaand gebruik:

het op het tijdstip van het in werking treden van het plan legaal aanwezige en/of vergunde gebruik;

2.11 bestaande bouwwerken:

bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan zijn of (mogen) worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen dan wel een bouwvergunning;

2.12 bijbehorend bouwwerk

hieronder worden begrepen:

- aan- of uitbouw: een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw is verbonden en door zijn verschijningsvorm een ondergeschikte bouwmassa vormt;
- bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

2.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

2.14 bouwperceel:

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

2.15 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

2.16 bouwvlak:

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

2.17 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf;

2.18 dienstverlening:

het verrichten van economische en maatschappelijke diensten ten behoeve van anderen;



2.19 hoofdgebouw

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

2.20 horeca:

een bedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide en al dan niet ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren en/of het verstrekken van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodaties;

2.21 huishouden:

een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één wooneenheid (zoals een gezin of een gezin met inwonende familieleden) die continue een eenheid vormt;

2.22 kampeermiddel:

een niet als een bouwwerk aan te merken, seizoensgebonden verblijfsrecreatief onderkomen, zoals tenten en toercaravans;

2.23 kampeerterrein:

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

2.24 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

2.25 onderkomen:

voor verblijf geschikt, al dan niet aan hun functie onttrokken voer- of vaartuig, ark, kampeermiddel en soortgelijk verblijfsmiddel, voor zover deze niet als bouwwerk is aan te merken;

2.26 overkapping:

een bouwwerk voorzien van maximaal één wand en een (overwegend) gesloten dak;

2.27 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst of op ten hoogste 1 m afstand van die weg ligt: de hoogte van de weg;
- b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst of op meer dan 1 m afstand van die weg ligt: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang;



- c. voor een ander bouwwerk: de hoogte van de weg waaraan het bouwwerk is gelegen of, indien het bouwwerk niet direct aan de weg is gelegen, de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein
- d. indien wordt gebouwd in of aan een dijk, waterkering of in gebieden waar het peil op een perceel een verhang kent van meer dan 1 m:
 1. indien de hoofdtoegang van het hoofdgebouw aan de weg grenst of op ten hoogste 1 m afstand van die weg ligt: de hoogte van de weg, waarbij dit peil zich uitstrekt tot een zone van ten hoogste 4 m achter de achtergevelrooilijn van een op bedoeld perceel aangegeven hoofdgebouw, mits het een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw betreft;
 2. indien de hoofdtoegang van het hoofdgebouw niet aan de weg grenst of op meer dan 1 m afstand van die weg ligt: het peil wordt bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkt terrein;
 3. voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt het peil bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkt terrein;

een en ander voor zover in hoofdstuk 22d niet anders is bepaald;

2.28 perceelsgrens:

grens van een perceel	
voor	de grens van een perceel gelegen aan de zijde van de voorgevel van de woning
zij	de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt
achter	de van de weg afgekeerde grens van een perceel

indien meerdere zijden van het perceel van de weg afgekeerd zijn, wijst het bevoegd gezag een voorste en/of achterste perceelsgrens aan;

2.29 permanente bewoning:

het gebruiken van een gebouw als hoofdverblijf, zijnde de vaste woon- en verblijfplaats, waarbij de woning voor de bewoners het reële hoofdverblijf vormt en derhalve niet een adres is waar men tijdelijk recreatief verblijft;

2.30 recreatief nachtverblijf:

verblijfsrecreatie in ruimten door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

2.31 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang als zij het bedrijfsmatig, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, parenclub, (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

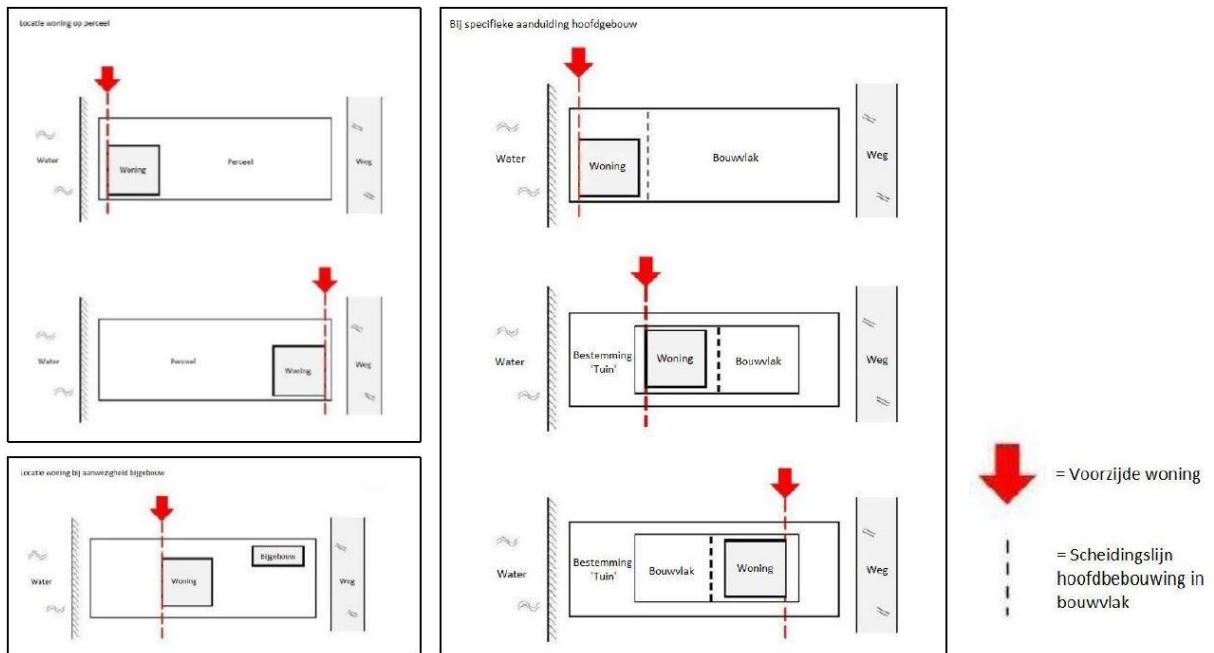
2.32 steiger

boven, op of in het water aangebrachte of op het water drijvende constructie, waarover gelopen kan worden en geschikt als aanlegplaats voor boten;



2.33 voorgevel:

tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;



2.34 voorgevellijn:

een denkbeeldige, dan wel op de verbeelding middels de figuur gevellijn aangegeven, lijn die direct langs een voorgevel van een gebouw of in het verlengde ervan is gelegen;

2.35 vrijstaande woning:

een woning die vrij staat van een andere woning;

2.36 woning:

een gebouw of gedeelte van een gebouw, geschikt en bedoeld voor huisvesting van niet meer dan één huishouden.



Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

Bij toepassing van hoofdstuk 22d wordt als volgt gemeten:

3.1 De afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens

De kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsscheiding van het bouwperceel, met daarin geen onderscheid tussen bodem of water.

3.2 De afstand tussen gebouwen

De kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen zowel haaks als evenwijdig gepositioneerd.

3.3 De bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouwen zijnde

Bij bouwwerk op vlak maaiveld:

- tussen bovenkant van het bouwwerk (bij beweegbare delen te meten in de uiterste stand) en het peil.

Bij bouwwerken op talud of dijk:

- tussen bovenkant van het bouwwerk (bij beweegbare delen te meten in de uiterste stand) en het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitend afgewerkt terrein.

3.4 De lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of hart van scheidsmuren, gemeten 1 m boven peil.

3.5 De bouwhoogte van een gebouw

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, installatievoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

3.6 De goothoogte van een bouwwerk

Bij bouwwerk op vlak maaiveld:

- de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel (met uitzondering van dakkapellen) tot aan peil.

Bij bouwwerken op talud of dijk:

- de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel (met uitzondering van dakkapellen) tot het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitend afgewerkt terrein.

3.7 De oppervlakte van een gebouw

Tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren op 1 m boven peil.



3.8 De oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk, met inbegrip van de buitenste verticale projecties van overkappingen.

3.9 De vloeroppervlakte van een gebouw

De gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.



2 Functies en activiteiten

Artikel 4 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

5.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Bedrijf - Nutsvoorziening'.

5.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Bedrijf - Nutsvoorziening' heeft de volgende functies:

- a. rioolgemaal;
- b. nutsvoorziening;

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen.

5.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

5.3.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 m.



Artikel 6 Groen

6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Groen'.

6.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Groen' heeft de volgende functies:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. botenhelling ten behoeve van de scouting;
- f. volkstuinten ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin';

met daaraan ondergeschikt:

- g. erf- en terreinafscheiding;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. parkeervoorzieningen.

6.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

6.3.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepaling:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut worden gebouwd, met in achtname van de volgende aanvullende bepalingen:
 1. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 m;
 2. de maximale oppervlakte van gebouwen bedraagt 15 m²;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' zijn tuinkasten en teeltkassen toegestaan met in achtname van de volgende aanvullende bepalingen:
 1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 2,5 m;
 2. voor volkstuinten tot 105 m² zijn tuinkasten toegestaan met een oppervlakte van maximaal 4 m²;
 3. voor volkstuinten tussen 105 m² en 242 m² zijn teeltkassen toegestaan met een oppervlakte van maximaal 18 m²;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' is per volkstuincomplex één clubhuis toegestaan met in achtname van de volgende aanvullende bepalingen:
 1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m;
 2. de maximale oppervlakte bedraagt 75 m².

6.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 m bedragen;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;



6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. seksinrichtingen.



Artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Maatschappelijk'.

7.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Maatschappelijk' heeft de volgende functies:

- a. het uitoefenen van activiteiten gericht op maatschappelijke en culturele voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen en paden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. evenementen;
- f. opslag van goederen ten behoeve van maatschappelijke functies.

7.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

7.3.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. voor gebouwen mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)';
- b. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)';

7.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 2 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,0 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 12 m bedragen.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. seksinrichtingen;
- b. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;



- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het is niet toegestaan om de maatschappelijke onderkomens dan wel andere gebouwen te gebruiken voor permanente bewoning.



Artikel 8 Sport

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Sport'.

8.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Sport' heeft de volgende functies:

- a. het uitoefenen van activiteiten gericht op sport;
- b. een skeelerbaan ter plaatse van de aanduiding 'skeelerbaan';
- c. een schaatsbaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - schaatsbaan';

met daaraan ondergeschikt:

- d. wegen en paden;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. evenementen.

8.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

8.3.1 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 4 m;

8.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 2 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 12 m bedragen.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. seksinrichtingen;
- b. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.



Artikel 9 Tuin

9.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Tuin'.

9.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Tuin' heeft de volgende functies:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. in- en uitritten;
- e. onbebouwde erven;

met daaraan ondergeschikt:

- f. nutsvoorzieningen;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. water en waterstaatkundige voorzieningen;
- i. kunstwerken;
- j. erfafscheidingen.

9.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

9.3.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepaling:

- a. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen erkers en voorportalen bij de op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen worden gebouwd, onder voorwaarde dat:
 - 1. de voorgevelbouwgrens van het hoofdgebouw met niet meer dan 1,5 meter mag worden overschreden;
 - 2. de breedte niet meer mag bedragen dan 2/3 van de breedte van de voorgevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
 - 3. de afstand tot de voorste perceelsgrens ten minste 2 meter bedraagt;
 - 4. de hoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt.

9.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen;



9.3.3 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen geldt de volgende bepaling:

- a. op deze gronden mogen geen overkappingen worden gebouwd.



Artikel 10 Verkeer

10.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Verkeer'.

10.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Verkeer' heeft de volgende functies:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie of verblijfsfunctie;
- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. in- en uitritten;
- e. waterlopen;
- f. onbebouwde erven;
- g. straatmeubilair.

10.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

10.3.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 m;
- c. de maximale oppervlakte van gebouwen bedraagt 15 m²;

10.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 m;

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.



Artikel 11 Water

11.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Water'.

11.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Water' heeft de volgende functies:

- a. waterberging en -huishouding;
- b. waterlopen en -partijen;
- c. bruggen voor ontsluiting;
- d. steigers ter plaatse van de aanduidingen 'steiger' en 'aanlegsteiger';

alsmede voor:

- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. infiltratievoorzieningen;
- h. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

11.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

11.3.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

11.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, dammen, duikers en bruggen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.
- c. voor het bouwen van een steiger ter plaatse van de aanduiding 'steiger' mag de oppervlakte van de steiger niet meer bedragen dan het aanduidingsvlak.
- d. voor het bouwen van een steiger ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger' gelden de volgende regels:
 1. per woning mag maximaal één steiger worden gerealiseerd;
 2. de lengte, gemeten langs de oeverlijn, mag niet meer bedragen dan de perceelbreedte van de woning tot een maximum van 3 meter;
 3. de breedte, gemeten haaks op de oever, mag niet meer bedragen 1,5 meter.

11.4 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van ecologische waarden maatwerkvoorschriften stellen aan:
 1. de hoogte, de situering en de toepassing van lantarenpalen en lichtarmaturen alsmede begrepen het type lantarenpalen of armaturen;
 2. de hoogte van kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de afstand van bebouwing tot de perceelsgrenzen en het water, teneinde aantasting van de bestaande ruimtelijke structuur en de gebruiks- en belevingswaarde van openbare en particuliere ruimten tegen te gaan.



11.5 Specifieke gebruiksregels

11.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- c. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het normale onderhoud en/of het op de functie gerichte gebruik van de grond;
- d. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het normale onderhoud en/of het op de functie gerichte gebruik van de grond;
- e. het al dan niet langdurig aanleggen van een boot op een dusdanige wijze dat daarmee de doorvaart wordt gehinderd;
- f. het water mag niet worden gedempt zonder toestemming van het bevoegd gezag.



Artikel 12 Wonen - 1

12.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Wonen - 1'.

12.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Wonen - 1' heeft de volgende functies:

- a. woningen;
- b. water ter plaatse van de aanduiding 'water';

met daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- f. de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- g. wegen, paden en bermen;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen.

12.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

12.3.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor zover is aangegeven mogen uitsluitend de volgende woningtypen worden gebouwd:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': gestapelde woningen;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': woningen twee-aaneen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': aaneengebouwde woningen
- d. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- e. de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';

12.3.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend gebouwd worden binnen het bouwvlak of in het achtererfgebied;
- b. de goothoogte van aan het hoofdbouw gebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdbouw vermeerderd met 0,3 m;



- c. de bouwhoogte van aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 5 m;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (uitgezonderd overkappingen) bedraagt:

Totale oppervlakte per bouwperceel	Maximale gezamenlijke oppervlakte
tot 300 m ²	60 m ²
van 300 m ² tot 500 m ²	80 m ²
van 500 m ² tot 750 m ²	90 m ²
van 750 m ² tot 1.000 m ²	100 m ²
van 1.000 m ² en meer	150 m ²

met dien verstande dat het achtererf voor maximaal 50% bebouwd mag worden.

12.3.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer dan 3,5 m bedragen.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- b. woning als afhankelijke woonruimte;
- c. seksinrichtingen.



Artikel 13 Wonen - 2

13.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Wonen - 2'.

13.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Wonen - 2' heeft de volgende functies:

- a. woningen;
- b. uitoefenen van zorg uitsluitend op de begane grond en eerste verdieping, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 400 m²;

met daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- f. de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- g. wegen, paden en bermen;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen.

13.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

13.3.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend in de vorm van gestapelde woningen worden gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - sociale huur' dienen minimaal 66 sociale huurwoningen gerealiseerd te worden.

13.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;



- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer dan 3,5 m bedragen.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- e. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- f. woning als afhankelijke woonruimte;
- g. seksinrichtingen.



Artikel 14 Leiding - Water

14.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Leiding - Water'.

14.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Leiding - Water' heeft, behalve voor de andere aldaar voorkomende functie(s), mede als functie de bescherming en veiligstelling van een waterleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - water' met daarbij behorende belemmeringenstrook.

14.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende bepalingen:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 14 lid 2 genoemde functies uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

14.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 14 lid 3 sub b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad; ter beoordeling dient de aanvrager hiertoe een schriftelijk advies van de leidingbeheerder aan te leveren.

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

14.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op de voor 'Leiding - Water' aangewezen locaties zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.



14.5.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van subsubparagraaf 14.5.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in artikel 14 lid 4 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

14.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in subsubparagraaf 14.5.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad; ter beoordeling dient de aanvrager hiertoe een schriftelijk advies van de leidingbeheerder aan te leveren.



Artikel 15 Waarde - Archeologie - 3

15.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie - 3'.

15.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Waarde - Archeologie - 3' heeft, behalve de andere daar voorkomende functie(s), mede als functie de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

15.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 15 lid 2 genoemde functies uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere aan deze gronden toegekende functies mag - met inachtneming van de voor deze functies geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwplan met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

15.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op de voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen locaties zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;



- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

15.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van subparagraaf 15.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 15 lid 3 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

15.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in subparagraaf 15.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.



Artikel 16 Waterstaat - Waterkering

16.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Waterstaat - Waterkering'.

16.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Waterstaat - Waterkering' heeft, behalve de andere daar voorkomende functies, als primaire functie waterkeringen.

16.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

16.3.1 Dubbelfunctie

Op de gronden mogen ten behoeve van de functie, zoals in artikel 16 lid 2 bedoeld, geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

16.3.2 Primaire functie

Voor het bouwen op deze gronden ten behoeve van de andere daar voorkomende functies mag, met inachtneming van de voor deze functies geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd conform een schriftelijke toestemming dan wel een watervergunning van het hoogheemraadschap van Rijnland.

16.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in afwijking van het bepaalde in subsubparagraaf 16.3.1, die noodzakelijk zijn in het kader van het waterstaatsbelang.

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

16.5.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op de voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen locaties zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren ten behoeve van de andere daar voorkomende functies:

- a. ontginnen, ophogen, afgraven, bodemverhogen, egaliseren;
- b. aanbrengen opgaande beplantingen;
- c. aanleg van verharde wandel-, fiets- en ruiterspaden en (half)verhardingen >50 m² (niet zijnde kavelpaden);
- d. dempen, graven, afdammen, vergroten of herprofileren van waterlopen.

16.5.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van subsubparagraaf 16.5.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud, beheer en gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. het aanleggen van een botenhelling met een oppervlakte van maximaal 180 m².



16.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in subsubparagraaf 16.5.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.



3 Algemene regels

Artikel 17 Anti-dubbelregel

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

Artikel 18 Algemene bouwregels

18.1 Algemeen

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden gelden, behoudens in hoofdstuk 22d opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

18.2 Ondergronds bouwen

- a. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in hoofdstuk 22d opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:
 1. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van hellingbanen en bijbehorende keerwanden;
 2. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m², uitgezonderd hellingbanen en bijbehorende keerwanden;
 3. in aanvulling op het bepaalde sub a onder 1 en 2 is maximaal één niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - i. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 m van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 - ii. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijbehorende bouwwerken als bedoeld in hoofdstuk 22 in acht wordt genomen;
 - iii. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
 - iv. per perceel mag maximaal één zwembad worden gebouwd;
 4. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m onder peil;
 5. bij het berekenen van het bebouwingspercentages of het maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.
- b. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a onder 4 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil onder de voorwaarde dat:
 1. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
 2. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

18.3 Ondergeschikte bouwdelen

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, balkons en



overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. functiegrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt.

18.4 Bestaande afstanden en maten

- a. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge paragraaf 2 'Functies en activiteiten' is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In die gevallen dat afstanden, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge paragraaf 2 'Functies en activiteiten' is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in sub a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

18.5 Dakkapellenregeling

Dakkapellen aan de voorzijde van een woning zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. de dakkapel is voorzien van een plat dak;
- b. gemeten vanaf de voet van de dakkapel, mag deze niet hoger zijn dan 1,75 m;
- c. de onderzijde van de dakkapel dient meer dan 0,5 m en minder dan 1,0 m boven de dakvoet gesitueerd te worden;
- d. de bovenzijde van de dakkapel dient meer dan 0,5 m onder de daknok gesitueerd te worden;
- e. de zijkanten van de dakkapel dienen meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak gesitueerd te worden.

18.6 Overkappingen

Tenzij op grond van de bouwregels in paragraaf 2 'Functies en activiteiten' anders is bepaald, gelden voor het bouwen van overkappingen de volgende bepalingen:

- a. per bouwperceel is niet meer dan één overkapping toegestaan;
- b. overkappingen mogen, achter de voorgevellijn, binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m;
- d. de oppervlakte van een overkapping bedraagt niet meer dan 30 m².

18.7 Parkeren

- a. Voor zover in paragraaf 2 'Functies en activiteiten' geen specifieke parkeernormen en/of regels inzake parkeren zijn opgenomen, dient bij het wijzigen van het bestaande gebruik en/of het bouwen op grond van de regels in paragraaf 2 'Functies en activiteiten', voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen 2018', of het beleid dat daarop volgt.
- b. Van het bepaalde sub a kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.



18.8 Beeldkwaliteit

- a. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen alleen als het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand met uitzondering van de verenigingen.
- b. De redelijke eisen van welstand worden beoordeeld volgens de criteria van het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 2.

Artikel 19 Algemene gebruiksregels

19.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de functie gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de functie gerichte gebruik van de grond;
- c. seksinrichtingen;
- d. permanente bewoning van verblijfsrecreatieve onderkomens;
- e. zelfstandig gebruik van een bijbehorend bouwwerk als woning of als een verblijfsrecreatief onderkomen;
- f. milieubelastende activiteiten die vallen onder bijlage II bij Besluit kwaliteit leefomgeving;
- g. bewoning van hoofdgebouwen ten behoeve van meer woningen dan op grond van de (bouw)regels is toegestaan.

19.2 Aan huis verbonden beroep

Gebruik van ruimten binnen de woning ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden beroep wordt als gebruik overeenkomstig de functies in paragraaf 2 'Functies en activiteiten' aangemerkt voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 30 m² wordt gebruikt voor het aan huis verbonden beroep;
- b. degene die het aan huis verbonden beroep in de woning uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. door degene die het aan huis verbonden beroep uitoefent, kan worden aangetoond dat de uitoefening van het beroep geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
- d. voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden.

19.3 Aan huis verbonden bedrijf

Gebruik van ruimten binnen de woning ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden bedrijf wordt als gebruik overeenkomstig de functies in paragraaf 2 'Functies en activiteiten' aangemerkt voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van – bij elkaar geteld – de woning en bijbehorende bouwwerken, tot ten hoogste 50 m², mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden bedrijf;



- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijbehorend bouwwerk zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd;
- d. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. voor de activiteit is geen omgevingsvergunning milieu benodigd;
- f. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met de aan huis verbonden activiteit.

Artikel 20 Algemene afwijkingsregels

20.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. paragraaf 2 'Functies en activiteiten' en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. paragraaf 2 'Functies en activiteiten' en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. paragraaf 2 'Functies en activiteiten' en toestaan dat maten en percentages met ten hoogste 10% worden overschreden;
- d. paragraaf 2 'Functies en activiteiten' en toestaan dat nutsgebouwtjes, kunstobjecten, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje maximaal 50 m³ bedraagt en een maximale hoogte van 3 m heeft;
- e. paragraaf 2 'Functies en activiteiten' ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m.

20.2 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in paragraaf 2 'Functies en activiteiten' ten behoeve van de realisatie van een bed & breakfast binnen bestaande bebouwing, met dien verstande dat:

- f. het aantal kamers niet meer dan 5 mag bedragen en/of maximaal 10 bedden bedraagt;
- g. de uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
 1. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid;
 2. de voorzieningen mogen geen onevenredig grote verkeersaantrekkende werking hebben en er mag geen verslechtering optreden in de verkeersafwikkeling ter plaatse;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan belangen van direct omwonenden.



4 Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 Overgangsrecht voor bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. 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.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde 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.

21.2 Overgangsrecht voor gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het plan 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a 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.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

