

bestemmingsplan
Kerklaan 51 en 51a,
 Leimuiden
 Gemeente Kaag en Braassem



<i>Planstatus:</i>	<i>Vastgesteld</i>
<i>Plan identificatie:</i>	<i>NL.IMRO.1884.BPKERKLAAN51-VAS1</i>
<i>Datum:</i>	<i>2023-06-14</i>
<i>Kenmerk Buro SRO:</i>	<i>SR2200224</i>

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
2 Bestemmingsregels.....	12
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	12
Artikel 4 Wonen	14
3 Algemene regels.....	17
Artikel 5 Anti-dubbelregel.....	17
Artikel 6 Algemene bouwregels	17
Artikel 7 Algemene gebruiksregels.....	18
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	19
Artikel 10 Overige regels	19
4 Overgangs- en slotregels.....	20
Artikel 11 Overgangsrecht.....	20
Artikel 12 Slotregel.....	20

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Kerklaan 51 en 51a, Leimuiden met identificatienummer NL.IMRO.1884.BPKERKLAAN51-VAS1 van de Gemeente Kaag en Braassem;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan-huis-gebonden 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 die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 agrarische bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren; nader te onderscheiden in:

- a. grondgebonden veehouderij: het, geheel of nagenoeg geheel op open grond, houden van melk- en ander vee alsmede het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij waarbij het africhten van en de handel in paarden in ondergeschikte mate is toegestaan;
- b. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond met uitzondering van bosbouw, sier- en bollenteelt;
- c. glastuinbouw: de teelt van tuinbouw- of siergewassen geheel of nagenoeg geheel met behulp van kassen;
- d. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond; onder fruitteelt wordt mede verstaan het planten van hagen rondom fruitteeltpercelen;
- e. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en geheel of nagenoeg geheel zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
- f. sierteelt: de teelt van siergewassen, alsmede van sierstruiken en sierbomen al dan niet met behulp van ondersteunend glas, tijdelijke kweektunnels, recirculatiebassins en planttafels doch zonder groot- of detailhandel in sierteeltgewassen;
- g. bollenteelt: de teelt van bollen;
- h. bosbouw: de teelt van bomen voor de houtproductie;
- i. intensieve kwekerij: het kweken van gewassen of vissen, zonder of nagenoeg zonder gebruik te maken van daglicht;

1.7 bebouwing:

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

1.8 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 geldende bestemming;

1.9 bestaand gebruik:

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

1.10 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen:

legale afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.11 bestaande bouwwerken:

legale bouwwerken, die op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan zijn of worden gebouwd krachtens een rechtsgeldig verleende omgevingsvergunning voor het bouwen dan wel een bouwvergunning;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bevoegd gezag:

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.15 bijbehorend bouwwerk

hieronder worden begrepen:

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

1.16 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;

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is;

1.19 bouwvlak:

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

1.20 bouwwerk:

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

1.21 cultuurhistorische waarden:

de aan een bouwwerk, gebied of landschapselement toegekende waarde in verband met ouderdom, gaafheid, zeldzaamheid en herkenbaarheid vanuit historisch oogpunt in relatie met de bijbehorende abiotische randvoorwaarden (bodem, water, terreinvormen);

1.22 dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst, achter de goothoogte;

1.23 detailhandel:

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

1.24 erf- en terreinafscheiding:

een bouwwerk dat dient ter afscheiding van het erf of een terrein;

1.25 gebouw:

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

1.26 geluidsgevoelige objecten:

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.27 hoofdgebouw:

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

1.28 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;

1.29 kampeerboerderij:

een agrarisch gebouw dat aan zijn oorspronkelijke functie onttrokken is of een nieuw gebouw op een voormalig agrarisch bouwvlak dat geschikt is gemaakt voor recreatief nachtverblijf van groepen;

1.30 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van bijlage I van het Besluit omgevingsrecht geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.31 kleinschalige natuurontwikkeling:

de aanleg van kleine elementen zoals rietlandjes, schraallanden, moerasjes, plas-draszones, open water en bosschages van een zeer beperkte omvang ten behoeve van de natuur;

1.32 kwetsbaar object:

een object als bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.33 landschapswaarde:

de aan een gebied toegekende waarde wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van bodem, waterhuishouding, terreinvormen, levende natuur en het menselijk grondgebruik in onderlinge samenhang en wederzijdse beïnvloeding;

1.34 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

1.35 opslag:

het bewaren van goederen, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard;

1.36 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien maximaal één wand en een (overwegend) gesloten dak;

1.37 peil:

- ten opzichte van gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdingang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

1.38 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, sekstheater, parenclub, (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.39 steiger:

een bouwwerk in en boven het water bedoeld als aanlegplaats voor vaartuigen (aanlegsteiger) of als kleinschalige dagrecreatieve voorziening, zoals een zwem- en/of vissteiger;

1.40 vanggewas:

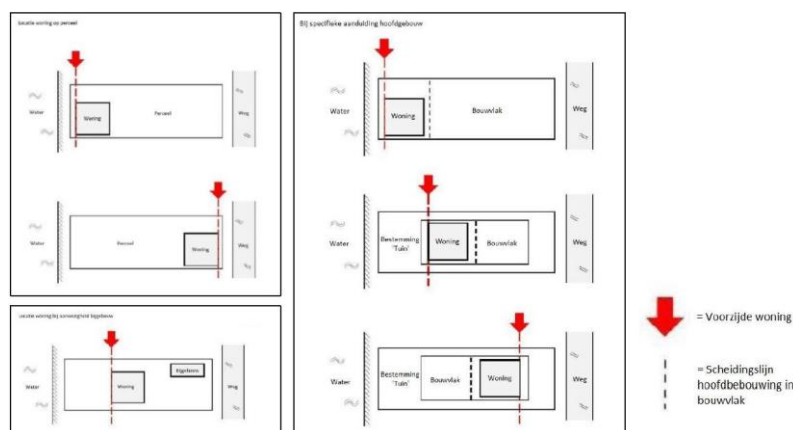
een barrière van bomen, struiken of andere gewassen, die het verwaaien van spuitvloeistof bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen of bladmeststoffen naar een oppervlaktewaterlichaam beperkt;

1.41 volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf met een omvang, passend bij ten minste één volledige arbeidskracht;

1.42 voorgevel:

tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;



1.43 voorgevelrooilijn:

de lijn die - evenwijdig aan de openbare weg - in het verlengde ligt van de voorgevel van het gebouw, dat het dichtst bij de weg is gelegen, gebouwen kleiner dan 6 m² niet meegerekend;

1.44 voormalig agrarisch bedrijf

voormalig agrarisch bouwblok waar het agrarisch gebruik reeds is gestaakt;

1.45 woning:

een gebouw of gedeelte van een gebouw, dat geschikt en bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

2.2 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 de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren;

2.4 goothoogte van een bouwwerk:

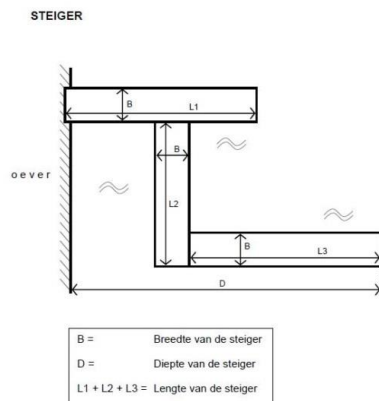
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel met uitzondering van dakkapellen;

2.5 inhoud van een bouwwerk:

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 breedte, lengte en diepte van een steiger

- breedte: de afstand tussen de uiteinden van de steiger op het kortste deel;
- lengte: de afstand tussen de uiteinden van de steiger op het langste deel, bij meerdere steigeronderdelen, het totaal van de verschillende lengten;
- diepte: de afstand van de oever tot het uiterste punt van de steiger, gemeten loodrecht op de oever.



2.7 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken, het hart van de scheidingsmuren en/of de buitenwerkse maten van de draagconstructie, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 vloeroppervlakte:

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden - Landschapswaarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf zoals genoemd in lid 1.6 onder a en als (mede)bestemming agrarisch bedrijf als genoemd in lid 1.6 onder b;
- b. het behoud en herstel van het karakteristieke en cultuurhistorische open weidelandschap, dat gevormd wordt door het nagenoeg ontbreken van bebouwing in de polders;

alsmede voor:

- c. het hobbymatig houden van vee;

met daaraan ondergeschikt:

- d. wandel-, fiets-, en ruiterspaden;
- e. kleinschalige natuurontwikkeling;
- f. voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen en voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, windturbines, bruggen, dammen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water;

met dien verstande dat:

- g. erfontsluitingswegen ten behoeve van gronden anders dan gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', tevens zijn toegestaan, doch uitsluitend met een zo kort mogelijke lengte, met zo min mogelijk doorsnijding van het landschap.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

	max. bouwhoogte
erf- en terrein- afscheidingen:	
- voor de voorgevelrooilijn	1 m
- buiten het bouwvlak	1,5 m
windmolen buiten het bouwvlak, ten behoeve van waterhuishouding	6 m

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

3.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. ontginnen, ophogen, afgraven, bodemverhogen, egaliseren (>50 cm);
- b. dempen, graven, vergroten of herprofilen van waterlopen;
- c. aanbrengen opgaande beplantingen;
- d. aanleggen van verharde wandel-, fiets- en ruiterspaden en (half)verhardingen >50 m² (niet zijnde kavelpaden);
- e. aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm bij wijze van woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en afgraven dan wel ten behoeve van ontginnen of draineren;
- g. aanleggen van oeverbeschoeiingen.

3.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 3.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. binnen het bouwvlak plaatsvinden;
- b. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- e. het dempen van dwarsslots (breedteslots) betreffen;
- f. de aanleg van dammen en onderbemaling betreffen.

3.3.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, zoals bedoeld in lid 3.1 sub b, in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen door de aanvrager aangetoond dient te worden.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf': bebouwing behorende bij een voormalig agrarisch bedrijfscomplex, waarbij tevens de in tabel 4.1 genoemde nevenfuncties zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. in tabel 4.1 is aangegeven tot welk oppervlak de gronden en de bebouwing ten hoogste mag worden gebruikt ten behoeve van de nevenfunctie;
 2. bij een combinatie van nevenfuncties ten hoogste een oppervlak van 450 m² aan bebouwing mag worden gebruikt;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' tevens de huisvesting van ten hoogste 5 arbeidsmigranten toegelaten;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, steigers en toegangswegen.
- e. driftwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afscherming drift';

Tabel 4.1 Toegestane nevenfuncties bij voormalig agrarisch bedrijf

Nevenfunctie	max. oppervlak gronden in gebruik voor de nevenfunctie	max. vloeroppervlak (in bebouwing) voor de nevenfunctie
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten	-	400 m ²
verkoop streek eigen producten, boerderijwinkel	-	100 m ²
kano-, roeiboot- of fietsverhuur	-	400 m ²
recreatief nachtverblijf (bed & breakfast)	-	200 m ²
museum/tentoonstellingsruimte	-	100 m ²
kunst- of antiekhandel	-	400 m ²
opslag	-	450 m ²

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal toegestane woningen per bestemmingsvlak bedraagt één;
- c. het bouwvlak mag in geen geval voor meer dan 50% bebouwd worden;
- d. voor zover gebouwen niet op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot deze grens ten minste 2 m te bedragen;
- e. bijgebouwen, aanbouwen en overkappingen bij de woning dienen ten minste 1 m terugliggend op de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;

f. overigens geldt het volgende:

	max. inhoud	max. oppervlakte	max. goothoogte	max. bouwhoogte
woningen (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen)	750 m ³		6 m	10 m
aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen behorende bij de woning		50 m ²	de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 25 cm tot een maximum van 4 m	5 m
vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen behorende bij de woning			3 m	5 m
gebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'	bestaand	bestaand	bestaand	bestaand
erf- en terreinafscheidingen: - voor de voorgevelrooilijn - elders				1 m 2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde				3 m

met dien verstande dat:

- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' het volgende geldt:
1. het uitbreiden van bestaande bebouwing is in geen geval toegestaan;
 2. nieuwbouw van bijgebouwen is in geen geval toegestaan;
 3. het gebruik van kassen, niet zijnde een hobbykas, is in geen geval toegestaan;
 4. van het bepaalde onder 2 kan worden afgeweken indien bebouwing, niet zijnde de woning, wordt gesaneerd, met dien verstande dat het oppervlak van de nieuw op te richten bebouwing ten hoogste 50% mag bedragen van de oppervlakte van de bebouwing die wordt afgebroken met een maximum van 200 m².
- h. voor zover de bestaande inhoudsmaat van een woning, inclusief aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen en overkappingen, afwijkt van de norm van maximaal 750 m³, geldt de bestaande inhoudsmaat van alle gebouwen als maximale inhoudsmaat.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. ten behoeve van de in tabel 4.1 genoemde nevenfuncties geldt dat het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame niet is toegestaan;
- b. een steiger mag uitsluitend gebouwd worden ten behoeve van het gebruik op de aangrenzende gronden.

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting beëindiging sierteelt

Het in gebruik nemen van de nieuwe woning conform lid 4.1 sub a is uitsluitend toegestaan indien alle sierteeltactiviteiten binnen het plangebied blijvend zijn beëindigd.

4.3.3 Voorwaardelijke verplichting afvalwaterzuivering

Het in gebruik nemen van de nieuwe woning conform lid 4.1 sub a is uitsluitend toegestaan indien:

- a. middels een onderzoek is aangetoond dat ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat, of
- b. de activiteiten van de afvalwaterzuiveringsinstallatie blijvend zijn beëindigd.

4.3.4 Voorwaardelijke verplichting bodem

Het in gebruik nemen van de nieuwe woning conform lid 4.1 sub a is uitsluitend toegestaan indien middels een bodemonderzoek is aangetoond dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de nieuwe woning geschikt is voor de beoogde woonfunctie.

4.3.5 Voorwaardelijke verplichting mechanische ventilatie

Het in gebruik nemen van de nieuwe woning conform lid 4.1 sub a is uitsluitend toegestaan indien de woning wordt voorzien van een uitschakelbare mechanische ventilatie, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen bij calamiteiten.

4.3.6 Voorwaardelijke verplichting vanggewas

Het in gebruik nemen van de nieuwe woning conform lid 4.1 sub a is niet eerder toegestaan dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afscherming drift' een vanggewas aangebracht, in stand gehouden en onderhouden wordt, met een hoogte van minimaal 1,5 m en een breedte van minimaal 1 m.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Algemene bevoegdheid tot afwijking ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de categorieën nevenfuncties zoals genoemd in tabel 4.1, teneinde nevenfuncties toe te laten die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de in tabel 4.1 toelaatbare nevenfuncties.

3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

6.2 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktetaten afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing indien gebruik wordt gemaakt van de saneringsregeling zoals opgenomen in artikel 4, lid 4.2 onder g.

6.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen bouwvlakken;
- b. ondergrondse bouwwerken worden niet meegeteld bij bepaling van de inhoudsmaat van woningen;
- c. de onderkant van het bouwwerk (inclusief fundering) bedraagt ten hoogste 3,2 m onder het peil;
- d. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde onder c, indien het hydrologisch belang niet wordt geschaad, hetgeen door de initiatiefnemer wordt onderbouwd met een schriftelijk advies van het waterschap en de provincie.

6.4 Dakkapellen

Dakkapellen aan de achterzijde, voorzijde en in het naar openbaar gebied gekeerd zijdevlak van een woning of ander hoofdgebouw zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. gemeten vanaf de voet van de dakkapel, mag deze niet hoger zijn dan 1,85 m;
- b. de onderzijde van de dakkapel dient meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet gesitueerd te worden;
- c. de bovenzijde van de dakkapel dient meer dan 0,5 m onder de daknok gesitueerd te worden;
- d. de zijken van de dakkapel dienen meer dan 0,5 m van de zijken van het dakvlak gesitueerd te worden.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

- a. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning, zelfstandig recreatief onderkomen of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.
- b. Het gebruik van bed & breakfastkamers en kampeerboerderijen voor permanente bewoning is niet toegestaan.
- c. Het gebruik van recreatieve onderkomens voor permanente bewoning is niet toegestaan.
- d. Buitenopslag binnen het bouwvlak hoger dan 4 m is niet toegestaan; buitenopslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.
- e. Het afmeren/aanleggen van (plezier)vaartuigen bij wijze van (tijdelijke) opslag langer dan één week is niet toegestaan, met uitzondering van ten hoogste twee vaartuigen per (bedrijfs)woning of recreatieonderkomen aangrenzend aan het betreffende perceel.
- f. Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, voor zover:
 - 1. het vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen;
 - 2. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 - 3. 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.
- g. Per bouwvlak is ten hoogste één insteekhaven met steiger toegestaan;
- h. Reclameborden, neonverlichting, lichtmasten en lichtbakken zijn niet toegestaan, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.
- i. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen is niet toegestaan.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Overschrijding bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van 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 ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

8.2 Algemene randvoorwaarden

Afwijken zoals bedoeld in lid 8.1 is slechts mogelijk mits:

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. dit ruimtelijk inpasbaar is gelet op:
 1. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van het betreffende perceel en de aangrenzende percelen en bouwwerken;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het milieu.
- c. de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de grond, dan wel de mogelijkheid van herstel van die waarden niet onevenredig wordt verkleind en de overige belangen niet onevenredig worden geschaad;
- d. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- e. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

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 ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

10.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. Voor zover in hoofdstuk 2 geen specifieke parkeernormen zijn opgenomen, dient bij het wijzigen van het bestaande gebruik en/of het bouwen op grond van de regels in hoofdstuk 2, voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen 2018', of het beleid dat daarop volgt;
- b. Van het bepaalde onder a kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- c. Parkeren moet binnen het bouwvlak plaatsvinden.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuw of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen 2 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 van dit artikel 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 overgangsbepalingen van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, als bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, als bedoeld in onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Kerklaan 51 en 51a, Leimuiden' van de gemeente Kaag en Braassem.