

Nieuwe Driemanspolder

Inhoudsopgave Regels

Regels		3
Hoofdstuk1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Gemengd	10
Artikel 4	Groen	12
Artikel 5	Natuur	15
Artikel 6	Recreatie	17
Artikel 7	Sport	19
Artikel 8	Verkeer - Verblijfsgebied	20
Artikel 9	Water	21
Artikel 10	Wonen	22
Artikel 11	Leiding - Riool	24
Artikel 12	Leidingen- Water	26
Artikel 13	Waarde - Archeologie	28
Artikel 14	Waterstaat - Waterbergingsgebied	31
Artikel 15	Waterstaat - Waterkering	32
Hoofdstuk3	Algemene regels	33
Artikel 16	Antidubbeltelregel	33
Artikel 17	Algemene ontheffingsregels	34
Artikel 18	Algemene wijzigingsregels	35
Artikel 19	Algemene procedureregels	36
Artikel 20	Overige regels	37
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	38
Artikel 21	Overgangsrecht bouwwerken	38
Artikel 22	Overgangsrecht gebruik	39
Bijlagen		
Bijlage 1	Staat van horeca-activiteiten	
Bijlage 2	Lijst van bedrijfsactiviteiten	

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder van de gemeente Zoetermeer, vervat in de toelichting, de plankaart, deze regels en bijlagen.

1.2 aan huis verbonden beroep of bedrijf

een beroep of bedrijf dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de bewoner, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de beroeps- of bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling heeft die met de woonfunctie ter plaatse in overeenstemming is; groepspraktijken, detailhandel en horeca zijn hiervan uitgesloten.

1.3 antennedrager

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

1.4 antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.5 archeologische waarde

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.6 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.7 bebouwingspercentage

het percentage dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd; ondergronds bouwen wordt hier niet meegerekend.

1.8 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.9 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor het (huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.10 begane grond

bouwlaag, waarvan de vloer op gelijke of bij benadering gelijke hoogte ligt als peil.

1.11 beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte die wordt gebruikt voor een (aan huis verbonden) beroep of bedrijf, of dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.12 bestaand

- a. bij bouwwerken : bestaand ten tijde van de ter visielegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
- b. bij gebruik: bestaand ten tijde van het in werking treden van de desbetreffende gebruiksregel.

1.13 bestemmingsvlak

een vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bouwen

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

1.15 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.

1.16 bouwvlak

een vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

1.17 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij directe of indirecte steun vindt in of op de grond.

1.18 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.19 cultuurhistorische waarden

een waarde die wordt toegekend aan een ruimtelijk relevant element, dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de tijd van een gebied heeft gemaakt.

1.20 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.21 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; in dit plan wordt een horecabedrijf niet aangemerkt als detailhandel.

1.22 ecologische waarden

de in dit plan aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang tussen dieren en planten en hun leefomgeving of tussen dieren en planten onderling.

1.23 erf

al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.24 extensieve recreatie

vormen van dagrecreatie in de open lucht, waarbij men vooral het landschap en/of de natuur of bepaalde aspecten daarvan beleeft, waaronder wandelen, fietsen en kanoën, en waarbij relatief weinig mensen gedurende een beperkte tijdsduur aanwezig zijn per oppervlakte-eenheid;

1.25 fte

fulltime equivalent: de rekeneenheid waarmee de omvang van een functie of personeelssterkte wordt uitgedrukt. Een fte is een volledige werkweek van 38 uur.

1.26 gebouw

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

1.27 geluidbelasting vanwege het wegverkeer

de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.28 hoofdgebouw

een gebouw dat, naar zijn bestemming, dan wel constructie en/of afmetingen als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.29 horeca(bedrijf)

een bedrijf, gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken;

1.30 kampeermiddel

- a. een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.31 kantine

een ondergeschikte vorm van niet-zelfstandige horeca ten dienste van de sportbeoefenaars en eventuele toeschouwers.

1.32 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociale, medische, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de sport en sportieve recreatie, voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte vormen van niet-zelfstandige detailhandel en/of niet-zelfstandige horeca ten dienste van de gebruikers van deze voorzieningen.

1.33 natuurwaarden

de in dit plan aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied.

1.34 nutsvoorziening

voorziening voor elektriciteit, gas, water, energie, telecommunicatie, (gescheiden) afval van (huishoudelijke) afvalstoffen, opslag en transport van afvalwater, openbare veiligheid, volksgezondheid en daarmee gelijk te stellen voorziening van algemeen nut.

1.35 operator/provider

aanbieder van een mobiel netwerk.

1.36 paardenpension

een bedrijf gericht op het stallen en verzorgen van paarden en/of pony's tegen betaling.

1.37 peil

Voor het peil gelden de navolgende regels tenzij in de bestemmingsregels anders is bepaald:

- a. voor een gebouw op een perceel, waarvan de hoofdtoegang tot het perceel onmiddellijk grenst aan een weg, langzaam verkeersroute of voetpad:
de hoogte van die weg, langzaam verkeersroute of voetpad ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk dat in of op het water wordt gebouwd:
het gemiddeld waterpeil ter plaatse van het bouwwerk;
- c. in overige gevallen:
de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse.

1.38 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.39 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.40 roaming

het gebruik maken van (delen van het) mobiele netwerk van een andere operator/provider.

1.41 site sharing

het gezamenlijk door twee of meer operators/providers gebruik maken van een antenne-installatie.

1.42 stacaravan

een caravan, die als een gebouw valt aan te merken.

1.43 verlengde van de voorgevel

de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, die, zoveel mogelijk aansluit bij de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing langs die weg.

1.44 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen, zoals deze luiden op het tijdstip van vaststelling van het plan.

1.45 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 De goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van antennes, schoorstenen, lichtkoepels en dakopbouwen, ten behoeve van technische ruimtes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 De inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 De oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 Bedrijfsvloeroppervlakte:

binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

2.7 De hoogte van een windmolen:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windmolen.

2.8 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, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen maximaal 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Doeleinden

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. één horecabedrijf, als genoemd in de categorieën 1a, 1b en 2 van de bij deze regels behorende Staat van horeca-activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding (bw) één bedrijfswoning ten behoeve van de horeca-activiteiten;
- c. water- en oeverrecreatie, waaronder begrepen de stalling en verhuur van ongemotoriseerde boten;

met daaraan ondergeschikt:

- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen en natuur;
- g. waterpartijen en waterlopen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. aanlegplaatsen;
- j. speelweiden, ligweiden, strand en terreinen;

met de daarbij behorende:

- k. gebouwen;
- l. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.1.2 Dubbelbestemming

Voor zover de in lid 3.1.1 genoemde gronden samenvallen met de bestemming Waarde - Archeologie is primair het bepaalde in artikel 13 van toepassing.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bestemmingsvlak;
- b. de oppervlakte van de gebouwen ten behoeve van het horeca(bedrijf), inclusief de bijgebouwen mag maximaal 450 m² bedragen, exclusief een terras van maximaal 400 m² en de oppervlakte van de gebouwen ten behoeve van het botenverhuurbedrijf mag maximaal 400 m² bedragen;
- c. de goothoogte van het hoofdgebouw en de bedrijfswoning van het horeca(bedrijf), mag maximaal 6 m bedragen en de hoogte maximaal 10 m;
- d. de bedrijfswoning ten behoeve van het horeca(bedrijf) mag een inhoud hebben van maximaal 600 m³;
- e. de goothoogte van de gebouwen ten behoeve van het botenverhuurbedrijf en de bij het horeca(bedrijf) behorende bijgebouwen mag maximaal 3 m en de hoogte maximaal 5 m bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van terreinafscheidingen mag maximaal 1,5 m bedragen;
- b. de hoogte van lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 4 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- b. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van (consumenten)vuurwerk;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van prostitutie.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Doeleinden

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur-, ecologische en landschappelijke waarden;
- b. groenvoorzieningen;
- c. in- en uitritten;
- d. langzaam verkeersroutes;
- e. extensieve recreatie;
- f. water;
- g. een brug, ter plaatse van de aanduiding (br).

met daaraan ondergeschikt:

- h. beweiding;
- i. fietsparkeren;
- j. geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen;
- k. kunstwerken;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. objecten van beeldende kunst;
- n. speelvoorzieningen;
- o. vlaggenmasten en lichtmasten;

met de daarbij behorende bouwwerken.

4.1.2 Dubbelbestemming

Voor zover de in lid 4.1.1 genoemde gronden samenvallen met de bestemming:

- a. Leiding - Riool primair het bepaalde in artikel 11 van toepassing.
- b. Leidingen- Water primair het bepaalde in artikel 12 van toepassing.
- c. Waarde - Archeologie primair het bepaalde in artikel 13 van toepassing
- d. Waterstaat - Waterkering is primair het bepaalde in artikel 15 van toepassing.

4.1.3 Cultuurhistorische waarden of archeologische waarden

Indien een gebied een aanduiding cultuurhistorische waarden of archeologische waarden heeft, dienen deze waarden zoals deze waren op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan, gehandhaafd te worden.

4.2 Bouwregels

- a. binnen de bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- b. de bouwhoogte van windmolens mag maximaal 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag maximaal 1,5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggemasten en speelvoorzieningen mag maximaal 10 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van kunstwerken ter plaatse van de aanduiding brug, mag maximaal 4 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- b. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;

- c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van (consumenten)vuurwerk;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor horeca;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van prostitutie.

4.4 Aanlegvergunning

4.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren in de gebieden met een aanduiding cultuurhistorische waarden.

4.4.2 Geen vergunning vereist

Het in lid 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. worden uitgevoerd binnen een bouwvlak;
- b. behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- c. op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende, dan wel aangevraagde vergunning.

4.4.3 Advies Rijksdienst voor de Archeologie, Cultuurhistorie en Monumenten

Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 4.4.1 kan slechts worden verleend, indien door de uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de te beschermen waarden dan wel in het geval van onevenredige afbreuk, door het stellen van voorwaarden daaraan voldoende tegemoet kan worden gekomen. Hiertoe overlegt de aanvrager een deskundigenrapport.

Alvorens vergunning te verlenen wordt schriftelijk advies gevraagd aan de Rijksadviseur voor archeologie, cultuurhistorie en monumenten. Van dit advies kan alleen gemotiveerd worden afgeweken.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Sport

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de binnen de Wro-zone - wijzigingsgebied 1 gelegen gronden en bouwwerken geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming Sport met dien verstande dat:

- a. op te richten gebouwen worden ingepast in het agrarische karakter en/of de natuur-en landschapontwikkeling in de Nieuwe Driemanspolder;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen maximaal 100 m² bedraagt, met een maximale goothoogte van 4 m en een maximale bouwhoogte van 6 m;
- c. er geen aantasting mag plaatsvinden van de in het gebied en/of perceel aanwezige waarden. Hiertoe wordt vooraf schriftelijk advies gevraagd aan een natuur- en landschapsdeskundige;
- d. de nieuwe functie gelet op ligging, aard en omvang ten opzichte van de in de nabijheid gelegen functies een zodanig beperkte milieuhinder zal veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies niet in onevenredige mate zullen worden geschaad;
- e. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en er voldoende verkeersvoorzieningen zijn om het verkeersaanbod op te vangen.

4.5.2 Recreatie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de binnen de Wro-zone - wijzigingsgebied 2 gelegen gronden en bouwwerken geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming Recreatie ten behoeve van een informatiecentrum en of horeca in de categorie 1a en 1b van de Staat van horeca-activiteiten, met dien verstande dat:

- a. binnen de wijzigingsbevoegdheid maximaal 1 gebouw mag worden opgericht;
- b. het op te richten gebouw wordt ingepast in het agrarische karakter en/of de natuur-en landschapsontwikkeling in de Nieuwe Driemanspolder;
- c. de maximale oppervlakte van het gebouw 100 m² bedraagt, met een maximale goothoogte van 4 m en een maximale bouwhoogte van 6 m;
- d. er geen aantasting mag plaatsvinden van de in het gebied en/of perceel aanwezige waarden. Hiertoe wordt vooraf schriftelijk advies gevraagd aan een natuur- en landschapsdeskundige;
- e. de nieuwe functie gelet op ligging, aard en omvang ten opzichte van de in de nabijheid gelegen functies een zodanig beperkte milieuhinder zal veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies niet in onevenredige mate zullen worden geschaad;
- f. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en er voldoende verkeersvoorzieningen zijn om het verkeersaanbod op te vangen.

Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Doeleinden

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur-, ecologische en landschappelijke waarden;
- b. ter plaatse van de aanduiding (evz) het behoud, versterking en ontwikkeling van natuur en de ecologische verbindingszone.
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterpartijen en waterlopen;
- e. extensieve recreatie;

Met de daarbij behorende:

- f. wegen en paden.

5.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 5.1.1 genoemde gronden samenvallen met de bestemming:

- a. Leiding - Riool primair het bepaalde in artikel 11 van toepassing.
- b. Waterstaat - Waterbergingsgebied primair het bepaalde in artikel 14 van toepassing.
- c. Waarde - Archeologie primair het bepaalde in artikel 13 van toepassing
- d. Waterstaat - Waterkering is primair het bepaalde in artikel 15 van toepassing.

5.1.3 Cultuurhistorische waarden

Indien een gebied een aanduiding cultuurhistorische waarden heeft, dienen deze waarden zoals deze waren op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan, gehandhaafd te worden.

5.2 Bouwregels

Binnen de bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1 m.

5.3 Ontheffing van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 5.2 voor erfafscheidingen tot een maximale bouwhoogte van 2 m, nadat schriftelijk advies over de effecten op de omgeving is overgelegd door een natuur- en landschapsdeskundige. Van dit advies kan alleen gemotiveerd worden afgeweken.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- b. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- c. het gebruik van de gronden voor een paardrijbak of buitenrijbaan;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor horeca;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van (consumenten)vuurwerk;
- g. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van prostitutie.

5.5 Aanlegvergunning

5.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de opgaande beplanting te vellen of te rooien.

5.5.2 Geen vergunning vereist

Het in lid 5.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende, dan wel aangevraagde vergunning.

5.5.3 Advies natuur- en landschapsdeskundige

Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 5.5.1 kan slechts worden verleend, indien door de uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de te beschermen waarden dan wel in het geval van onevenredige afbreuk, door het stellen van voorwaarden daaraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Alvorens vergunning te verlenen wordt schriftelijk advies gevraagd aan een natuur- en landschapsdeskundige. Hiertoe overlegt de aanvrager een deskundigenrapport. Van dit advies kan alleen gemotiveerd worden afgeweken.

Artikel 6 Recreatie

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Doeleinden

De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding (kt) uitsluitend een kampeerterrein, bestaande uit maximaal 90 kampeerplekken, één bedrijfswoning ten behoeve van het beheer en gebouwen ten behoeve van receptie en sanitaire voorzieningen;
 - b. recreatieve voorzieningen;
 - c. water- en oeverrecreatie;
 - d. waterpartijen en waterlopen;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. nutsvoorziening;
 - g. aanlegplaatsen;
 - h. speelweiden, ligweiden, strand en terreinen;
 - i. wegen en paden;
 - j. parkeerplaatsen;
- met de daarbijbehorende;
- k. gebouwen;
 - l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.1.2 Dubbelbestemming

Voor zover de in lid 6.1.1 genoemde gronden samenvallen met de bestemming:

- a. Leiding - Riool primair het bepaalde in artikel 11 van toepassing.
- b. Waarde - Archeologie primair het bepaalde in artikel 13 van toepassing

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen ten behoeve van het kampeerterrein mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bestemmingsvlak;
- b. de totale oppervlakte van de gebouwen mag maximaal 350 m² bedragen;
- c. de goothoogte van het hoofdgebouw en de bedrijfswoning mag maximaal 6 m bedragen en de hoogte maximaal 10 m;
- d. de bedrijfswoning mag een inhoud hebben van maximaal 600 m³;
- e. de goothoogte van gebouwen mag maximaal 3 m bedragen en de hoogte maximaal 5 m;

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;
- b. de hoogte van lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
- c. de hoogte van objecten van beeldende kunst mag maximaal 15 m bedragen;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 1 m bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik ten behoeve van bewoning met uitzondering van de bedrijfswoning;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- c. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- d. het gebruik van de gronden voor een paardenbak of buitenrijbaan;

- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van (consumenten)vuurwerk;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van prostitutie.

Artikel 7 Sport

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Doeleinden

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van sportieve doeleinden, die plaatsvinden in de open lucht, met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder een kantine;

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen en paden;
- c. parkeerplaatsen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water;

met de daarbij behorende:

- f. terreinen;
- g. bouwwerken , geen gebouwen zijnde.

7.1.2 Verkeersaantrekkende werking en parkeren

Vestiging van nieuwe functies dan wel uitbreiding van bestaande functies is slechts toegestaan voor zover:

- a. de verkeersaantrekkende werking daarvan in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- b. op een goede wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien. De parkeernorm wordt bepaald aan de hand van de gemeentelijke parkeernota Zoetermeer, zoals deze gold ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bestemmingsvlak;
- b. de totale oppervlakte binnen het bestemmingsvlak aan gebouwen mag maximaal 100 m² bedragen;
- c. de goothoogte van de gebouwen mag maximaal 3 m bedragen en de hoogte maximaal 5 m.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;
- b. de hoogte van lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 1 m bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- b. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor horeca, anders dan ondergeschikt aan de sportfunctie;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van (consumenten)vuurwerk;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van prostitutie.

Artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Doeleinden

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ontsluitingswegen ten behoeve van bestemmingsverkeer;
- b. fietspaden en/of stroken en voetpaden;
- c. fietsparkeren;
- d. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorziening;
- f. kruisende wegen, paden, waterlopen en bermen;
- g. groenvoorzieningen en water,

met de daarbij behorende:

- h. gebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 8.1.1 genoemde gronden samenvallen met de bestemming:

- a. Leiding - Riool primair het bepaalde in artikel 11 van toepassing.
- b. Leidingen- Water primair het bepaalde in artikel 12 van toepassing.
- c. Waarde - Archeologie primair het bepaalde in artikel 13 van toepassing
- d. Waterstaat - Waterkering is primair het bepaalde in artikel 15 van toepassing.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

- a. binnen de bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. de oppervlakte van een gebouwde nutsvoorziening mag maximaal 25 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouwde nutsvoorziening mag maximaal 5 m bedragen.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van lichtmasten en bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en de regeling van het verkeer mag maximaal 10 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken , geen gebouwen zijnde met uitzondering van kunstwerken, mag maximaal 1 m bedragen.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- b. het gebruik van ongebouwde parkeervoorzieningen en terreinen voor de opslag van caravans, boten en overige zaken;
- c. het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor horeca;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van (consumenten)vuurwerk;
- g. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van prostitutie.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Doeleinden

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterpartijen en waterlopen;
- d. water- en oeverrecreatie;
- e. groenvoorzieningen;
- f. een brug, ter plaatse van de aanduiding (br).

met daaraan ondergeschikt:

- g. oeververbindingen ten behoeve van het langzaam verkeer;
- h. aanlegplaatsen;

met de daarbij behorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.1.2 Dubbelstemming

Voor zover de in lid 9.1.1 genoemde gronden samenvallen met de bestemming:

- a. Leiding - Riool primair het bepaalde in artikel 11 van toepassing.
- b. Waterstaat - Waterbergingsgebied primair het bepaalde in artikel 14 van toepassing.
- c. Waarde - Archeologie primair het bepaalde in artikel 13 van toepassing
- d. Waterstaat - Waterkering is primair het bepaalde in artikel 15 van toepassing.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Binnen de bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 4 m bedragen;
- b. voor oeververbindingen geldt een minimale doorvaarhoogte van 1,25 m gemeten ten opzichte van het gemiddeld waterpeil ter plaatse.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats voor grond en/of afval, anders dan voor normaal gebruik, onderhoud en beheer. Voor werkzaamheden aan of in deze bestemming, niet hiertoe behorende, dient een vergunning te worden aangevraagd bij het betreffende Hoogheemraadschap.

Artikel 10 Wonen

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Doeleinden

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' zijn een bed&breakfast, groepsaccommodatie en trekkershutten binnen de bestaande bebouwing toegestaan met de daarbij behorende recreatieve voorzieningen en opslag ten behoeve van die voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen en erven;
- e. bouwwerken , geen gebouwen zijnde;
- f. wegen en paden.

10.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 10.1.1 genoemde gronden samenvallen met de bestemming:

- a. Waarde - Archeologie primair het bepaalde in artikel 13 van toepassing
- b. Waterstaat - Waterkering is primair het bepaalde in artikel 15 van toepassing.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

- a. een woning mag uitsluitend worden opgericht binnen een bouwvlak;
- b. per bouwvlak mag ten hoogste 1 woning worden opgericht, tenzij anders op de plankaart is aangegeven;
- c. de goothoogte van de woning mag maximaal 6 m en de bouwhoogte maximaal 10 m bedragen;
- d. de inhoud van een woning, inclusief de aangebouwde bijgebouwen, mag maximaal 600 m³ bedragen;
- e. het bebouwingspercentage aan vrijstaande bijgebouwen op het erf bedragen met een maximum van 50 m²;
- f. bijgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht achter het verlengde van de voorgevel van de woning;
- g. van een bijgebouw mag de goothoogte maximaal 3 m bedragen en de bouwhoogte maximaal 5 m;
- h. ingeval op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan een grotere hoogte, goothoogte en/of inhoud van de woning en/of de bijgebouwen bestaat, geldt deze als maximale maat.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. voor zover gelegen achter het verlengde van de voorgevel van de woning mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 m, en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 m bedragen;
- b. voor zover gelegen voor het verlengde van de voorgevel, mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 1 m bedragen en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 1,5 m bedragen.

10.3 Ontheffing van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 10.2.1 onder g voor een goothoogte van meer dan 3 m, indien de helling van het dak van de woning voortgezet wordt over of herhaald wordt bij het bijgebouw.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Algemeen

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- c. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- d. het gebruik van de gronden voor een paardenbak of buitenrijbaan;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor horeca, behoudens horeca die is gelieerd aan de aanduiding 'verblijfsrecreatie';
- g. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van (consumenten)vuurwerk;
- h. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van prostitutie.

10.4.2 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

Gebruik van gedeelten van de woning en een aanbouw, uitbouw en bijgebouw voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. indien voor de uitoefening van het beroep of bedrijf tevens gebruik wordt gemaakt van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw dient/dienen deze te zijn gelegen achter het verlengde van de voorgevel;
- b. de bedrijfsvloeroppervlakte beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte mag maximaal 50 m² bedragen;
- c. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in het openbaar gebied;
- d. het beroep of de activiteit dient door de bewoner te worden uitgeoefend; er is maximaal 1 fte extra in dienstverband toegestaan.

10.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 10.4.2 voor een beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 35% van de oppervlakte van de woning en een aan- of uitbouw voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de beroeps- of bedrijfsuitoefening vindt plaats in of bij een woning;
- b. indien voor de uitoefening van het beroep of bedrijf tevens gebruik wordt gemaakt van een aan- of uitbouw dient/dienen deze te zijn gelegen achter het verlengde van de voorgevel;
- c. de verkeersaantrekkende werking van het aan huis verbonden beroep of bedrijf moet in overeenstemming zijn met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- d. voor het gebruiken van een bijgebouw dat is ingericht voor de stalling van één of meerdere auto's, ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf geldt dat tenminste één parkeerplaats op eigen terrein voor de woonfunctie behouden moet blijven;
- e. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in het openbaar gebied;
- f. het beroep of de activiteit dient door de bewoner te worden uitgeoefend; er is maximaal 1 fte extra in dienstverband toegestaan.

Artikel 11 Leiding - Riool

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 Doeleinden

De voor Leiding - Riool aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de aanleg, het gebruik en onderhoud van een ondergrondse rioolwatertransportleiding met een diameter van 1000 mm;

11.1.2 Dubbelbestemmingen

Secundair zijn de in lid 11.1.1 genoemde gronden, bestemd voor de doeleinden zoals omschreven in het eerste lid van respectievelijk Artikel 4, Artikel 5, Artikel 6, Artikel 8 en Artikel 9, met inachtneming van het bepaalde in 20.1.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Beschermingsstrook

- a. Zo nodig in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt ter weerszijden van de aangegeven leidingen, gemeten uit het hart van de desbetreffende leiding het volgende:

	Bestemmings- breedte	Bouwverbod	Beschermingsstrook/ aanlegvergunning	Beheerder
Rioolwatertransportleiding Ø 1000 mm	5 m	5 m	5 m	Hoogheemraadschap Rijnland

- b. Op de gronden, zoals bedoeld in lid 11.1.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:
1. primair: bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de in lid 11.1.1 genoemde bestemming met een maximale hoogte van 5 m;
 2. secundair: bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de in lid 11.1.2 genoemde onderscheiden bestemmingen, conform het bepaalde in de bouwregels van de onderscheiden bestemmingen;
 3. In afwijking van het bepaalde in lid 11.1.1 en 11.1.2 mogen bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemming slechts worden gebouwd indien:
 - de belangen van de betrokken leidingen dat gedogen;
 - de betrokken leidingbeheerder binnen vier weken na indiening van een aanvraag wordt gehoord;
 - van het advies van de leidingbeheerder kan alleen gemotiveerd worden afgeweken.

11.3 Aanlegvergunning

11.3.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- b. het afgraven en/of het ophogen van gronden;

- c. het verrichten van graafwerkzaamheden, daaronder begrepen diepploegen en de aanleg van drainageleidingen;
- d. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. het permanent opslaan van goederen, daaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen.

11.3.2 Geen vergunning vereist

Het in lid 11.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende, dan wel aangevraagde vergunning.

11.3.3 Advies leidingbeheerder

Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 11.3.1 kan slechts worden verleend, voor zover door de uitvoering van het werk en/of de werkzaamheid de belangen van de leidingen niet in onevenredige mate worden geschaad en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of in onvoldoende mate kan worden tegemoetgekomen. Alvorens vergunning te verlenen, wordt hierover schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder. Van dit advies kan alleen gemotiveerd worden afgeweken.

Artikel 12 Leidingen- Water

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Doeleinden

De voor Leidingen- Water aangewezen gronden zijn primair bestemd voor:

- a. aanleg, gebruik en onderhoud van ondergrondse waterleiding Bal 2, met een diameter van 1600 mm;
- b. aanleg, gebruik en onderhoud van een ondergrondse watertransportleiding, met een diameter van 1000 mm;

12.1.2 Dubbelbestemmingen

Secundair zijn de in lid 12.1.1 genoemde gronden, bestemd voor de doeleinden zoals omschreven in het eerste lid van respectievelijk Artikel 4, Artikel 8 en Artikel 9 en met in achtname van artikel 20.1.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Beschermingsstrook

- a. Zo nodig in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt ter weerszijden van de aangegeven leidingen, gemeten uit het hart van de desbetreffende leiding het volgende:

	Bestemmings- breedte	Bouwverbod	Beschermingsstrook/ aanlegvergunning	Beheerder
DZH-watertransportleiding Ø 1000 mm	5 m	5 m	5 m	Drinkwaterbedrijf Zuid-Holland
DZH-waterleiding Bal 2 Ø 1600 mm	9 m	9 m	9 m	Drinkwaterbedrijf Zuid-Holland

- b. Op de gronden, zoals bedoeld in lid 12.1.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:
 1. primair: bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de in lid 12.1.1 genoemde bestemming met een maximale hoogte van 5 m;
 2. secundair: bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de in lid 12.1.2 genoemde onderscheiden bestemmingen, conform het bepaalde in de bouwregels van de onderscheiden bestemmingen;
 3. In afwijking van het bepaalde in lid 12.1.1 en 12.1.2 mogen bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemming slechts worden gebouwd indien:
 - de belangen van de betrokken leidingen dat gedogen;
 - de betrokken leidingbeheerder binnen vier weken na indiening van een aanvraag wordt gehoord;
 - van het advies van de leidingbeheerder kan alleen gemotiveerd worden afgeweken.

12.3 Aanlegvergunning

12.3.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- b. het afgraven en/of het ophogen van gronden;
- c. het verrichten van graafwerkzaamheden, daaronder begrepen diepploegen en de aanleg van drainageleidingen;
- d. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. het permanent opslaan van goederen, daaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen.

12.3.2 Geen vergunning vereist

Het in lid 12.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende, dan wel aangevraagde vergunning.

12.3.3 Advies leidingbeheerder

Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 12.3.1 kan slechts worden verleend, voor zover door de uitvoering van het werk en/of de werkzaamheid de belangen van de leidingen niet in onevenredige mate worden geschaad en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of in onvoldoende mate kan worden tegemoetgekomen. Alvorens vergunning te verlenen, wordt hierover schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder. Van dit advies kan alleen gemotiveerd worden afgeweken.

Artikel 13 Waarde - Archeologie

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1 Doeleindenomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en bescherming van aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

13.1.2 Dubbelbestemmingen

Secundair zijn de in lid 13.1.1 genoemde gronden, bestemd voor de doeleinden zoals omschreven in de overige bestemmingen van dit bestemmingsplan en met inachtneming van artikel 20.1.

13.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 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 archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch 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 bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

13.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van bouwen, zoals bedoeld in lid 13.2 onder b en kan in dat kader onder meer de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarde in de bodem kan worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

13.4.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder, of in afwijking, van een omgevingsvergunning op of in de gronden als genoemd in lid 13.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 50 cm onder peil zoals afgraven, ontginnen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, frezen, aanleggen van drainage, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting;
- b. heiwerkzaamheden of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² of het verwijderen van funderingen;
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen dieper dan 50 cm onder peil.

13.4.2 Uitzondering

Het onder lid 13.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingsplan of die ten dienste van het archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

13.4.3 Archeologisch onderzoek

De aanvrager van de omgevingsvergunning overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

13.4.4 Toetsingskader

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit het archeologisch onderzoek blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarde is te verwachten of kan worden geschaad;
- b. schade door de werken of werkzaamheden kan worden voorkomen of zoveel als mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning te verbinden regels.

13.4.5 Mogelijkheid tot stellen van regels

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.4.1 onder meer de volgende regels aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarde in de bodem kan worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

13.4.6 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over de omgevingsvergunning kan zij advies winnen bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning de archeologische waarde kan worden aangetast en welke regels eventueel aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

Artikel 14 Waterstaat - Waterbergingsgebied

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 Doeleinden

De voor Waterstaat - Waterbergingsgebied aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de waterhuishouding en waterberging tot een maximum van 1 miljoen m³ met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

14.1.2 Dubbelbestemming

Secundair zijn de in lid 14.1.1 genoemde gronden, bestemd voor de doeleinden zoals omschreven in het eerste lid van Artikel 5 en Artikel 9 en met in achtneming van artikel 20.1.

14.2 Bouwregels

Op de gronden, zoals bedoeld in lid 14.1.1, mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de in het eerste lid genoemde bestemming, met een bouwhoogte van maximaal 5 m.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 14.2 voor het bouwen van bouwwerken ten dienste van de in lid 14.1.2 genoemde bestemmingen, conform het bepaalde in de bouwregels van de onderscheiden bestemmingen, voor zover de waterstaatkundige belangen dit gedogen en nadat hierover schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering. Van dit advies kan alleen gemotiveerd worden afgeweken.

14.4 Specifieke gebruiksregels

Voor werkzaamheden aan of in deze bestemming, niet behorende tot het normale onderhoud, gebruik en beheer dient een vergunning te worden aangevraagd bij het desbetreffende Hoogheemraadschap.

Artikel 15 Waterstaat - Waterkering

15.1 Bestemmingsomschrijving

15.1.1 Doeleinden

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn primair bestemd voor:

- a. de waterkering en waterhuishouding tot een hoogte van maximaal -2.00 m NAP;
met de daarbij behorende:
 - 1. bouwwerken , geen gebouwen zijnde.

15.1.2 Dubbelbestemmingen

Secundair zijn de in lid 15.1.1 genoemde gronden, bestemd voor de doeleinden zoals omschreven in Artikel 4, Artikel 5, Artikel 8 en Artikel 9 en met in achtname van artikel 20.1.

15.2 Bouwregels

Op de gronden, zoals bedoeld in lid 15.1.1, mogen uitsluitend bouwwerken , geen gebouwen zijnde worden gebouwd, ten dienste van de in het eerste lid genoemde bestemming, met een maximale bouwhoogte van 5 m.

15.3 Ontheffing van bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 15.2 voor het bouwen van bouwwerken, ten dienste van de in lid 15.1.2 genoemde bestemmingen, conform het bepaalde in de bouwregels van de onderscheiden bestemmingen, voor zover de waterstaatkundige belangen dit gedogen en nadat hierover schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering. Van dit advies kan alleen gemotiveerd worden afgeweken.

15.4 Specifieke gebruiksregels

Voor werkzaamheden aan of in deze bestemming, niet behorende tot het normale onderhoud, dient een vergunning te worden aangevraagd bij het desbetreffende Hoogheemraadschap.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 16 Antidubbelregel

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 17 Algemene ontheffingsregels

17.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan afwijken van:

- a. de regels, voor het bouwen en gebruiken van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, mits de inhoud per bouwwerk niet meer bedraagt dan 60 m³;
- b. de aangegeven maten, afmetingen en/of percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10%;
- c. het plan, en toestaan dat het tracé of profiel van wegen of langzaam verkeersroutes en/of de aansluiting van wegen en/of langzaam verkeersroutes onderling, in geringe mate wordt aangepast indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit, dan wel de werkelijke toestand van het terrein bij uitmeting, daartoe aanleiding geven;
- d. de aangegeven grenzen van bestemmingen en/of bouwvlakken en toestaan dat deze grenzen in geringe mate worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- e. de aangegeven grenzen van bestemmingen en/of bouwvlakken, en toestaan dat deze grenzen worden overschreden door luifels, erkers, balkons, bordessen, pergola's en andere ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2 m;
- f. de regels, voor het bouwen van draagconstructies voor reclamedoeleinden en objecten van beeldende kunst;
- g. de regels, voor het bouwen van bouwwerken voor het stallen van tweewielers, mits de bouwhoogte van de bouwwerken maximaal 3,5 m en de inhoud per bouwwerk maximaal 60 m³ bedraagt;
- h. de regels, voor het plaatsen van sirenemasten mits de hoogte niet meer bedraagt dan 40 m.

17.2 Voorzieningen voor telecommunicatie

17.2.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan, zulks met inachtneming van het bepaalde in lid 17.2.2 afwijken van deze regels, voor het plaatsen van een antenne-installatie voor telecommunicatie, waarvan de hoogte, gemeten vanaf de voet van de antenne of - indien de antenne geplaatst is op een antennedrager - gemeten vanaf de voet van de antennedrager, niet meer bedraagt dan 40 m, mits:

- a. de antenne-installatie niet op een gebouw wordt geplaatst;
- b. de antenne-installatie niet bij bouwkundige monumenten wordt geplaatst;
- c. de antenne-installatie op een afstand van tenminste 100 m van woonbebouwing wordt geplaatst;
- d. de antenne-installatie zoveel mogelijk wordt geplaatst in de directe nabijheid van bestaande bebouwing, niet zijnde woonbebouwing, vanwege de gewenste landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing ervan.

17.2.2 Site sharing of roaming

Het bevoegd gezag kan van haar bevoegdheid, als bedoeld in lid 17.2.1, slechts gebruik maken indien en nadat door de aanvrager voldoende gemotiveerd is aangetoond dat het technisch niet mogelijk is of in redelijkheid niet kan worden verlangd dat, door toepassing van de beginselen van site sharing en of roaming, gebruik kan worden gemaakt van een antenne-installatie in de omgeving;

Artikel 18 Algemene wijzigingsregels

18.1 Bouwvlakken en bestemmingsvlakken

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat: de situering en/of begrenzing van aangegeven bouwvlakken en/of bestemmingsvlakken wordt gewijzigd, mits:

- a. de oppervlakte van elk bouwvlak en bestemmingsvlak die bij de wijziging is betrokken met niet meer dan 5% wordt vergroot of verkleind;
- b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer, spoorwegverkeer en of industrielawaai op de gevel van geluidgevoelige gebouwen en op de grens van geluidgevoelige terreinen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de milieusituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 19 Algemene procedureregel

19.1 Ontheffing

Op de voorbereiding van een besluit tot verlenen van een ontheffing op grond van dit plan is Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 20 Overige regels

20.1 Voorrangsregeling dubbelbestemmingen

Voor zover dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:

- a. in de eerste plaats de regels van Artikel 15 Waterstaat - Waterkering;
- b. in de tweede plaats de regels van Artikel 14 Waterstaat - Waterbergingsgebied;
- c. in de derde plaats de regels van Artikel 11 Leiding - Riool
- d. in de vierde plaats de regels van Artikel 12 Leidingen- Water;
- e. in de vijfde plaats de regels van Artikel 13 Waarde - Archeologie;

20.2 Aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. brandweeringang;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen;

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmaal afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 22 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

