

Kethelse Venen

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Agrarisch	11
Artikel 4 Agrarisch met Waarden - Natuur- en landschapswaarden	14
Artikel 5 Bedrijf	17
Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening	18
Artikel 7 Bos	19
Artikel 8 Maatschappelijk	21
Artikel 9 Natuur	22
Artikel 10 Sport - Manege	24
Artikel 11 Tuin	25
Artikel 12 Verkeer	26
Artikel 13 Verkeer - Railverkeer	27
Artikel 14 Water	28
Artikel 15 Wonen	29
Artikel 16 Leiding - Gas	32
Artikel 17 Leiding - Hoogspanningsverbinding	34
Artikel 18 Waarde - Archeologie	35
Artikel 19 Waarde - Cultuurhistorie	37
Artikel 20 Waterstaat - Waterkering	38
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	41
Artikel 21 Anti-dubbelregel	41
Artikel 22 Algemene bouwregels	42
Artikel 23 Algemene gebruiksregels	43
Artikel 24 Algemene aanduidingsregels	44
Artikel 25 Algemene afwijkingsregels	45
Artikel 26 Algemene wijzigingsregels	46
Artikel 27 Overige regels	47
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOT REGELS	49
Artikel 28 Overgangsrecht	49
Artikel 29 Slotregel	50

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Kethelse Venen met identificatienummer NL.IMRO.0606.BP0029-0003 van de gemeente Schiedam.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 (bruto) vloeroppervlakte:

totale oppervlakte van kantoren, winkels, horeca, bedrijven of maatschappelijke voorzieningen met inbegrip van de daartoe behorende inpandige ruimten, zoals gemeenschappelijke ruimten, magazijnen en dienstruimten.

1.4 aan huis gebonden beroep:

het door de bewoner in een woning of daarbij behorend bijgebouw uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, met een ruimtelijke uitstraling welke in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.5 aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten:

het door de bewoner in een woning of daarbij behorend bijgebouw verlenen van diensten, het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen) of het hebben van een bed and breakfast, met een ruimtelijke uitstraling welke in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.6 aanbouw:

een gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw en dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar daar functioneel wel onderdeel van kan uitmaken.

1.7 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.

1.8 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.9 achtergevel:

de van de weg gekeerde gevel van een gebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel.

1.10 agrarisch bedrijf:

een volwaardig bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.11 agrarisch dienstverlenend bedrijf:

een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven.

1.12 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antennestaaf, -spriet (al dan niet met dwarssprietten) of -schotel, een antenedrager, de bedrading en de al dan niet in één of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.13 antenedrager:

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

1.14 archeologisch monument:

terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd monument.

1.15 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische sporen en relictten.

1.16 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.17 bed and breakfast:

het als nevenfunctie in een hoofdgebouw of vrijstaand bijgebouw tegen betaling verstrekken van, veelal kortdurend, toeristisch nachtverblijf met maximaal vier kamers waarbij geen keuken aanwezig is en die geëxploiteerd wordt door de eigenaren van het betreffende hoofdgebouw.

1.18 bedrijf:

elke volwaardige onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken en installeren van goederen.

1.19 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat noodzakelijk is voor de uitoefening van ter plaatse toegestane (bedrijfs-)activiteiten, hieronder wordt geen bedrijfs- of dienstwoning verstaan.

1.20 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht.

1.21 begane grondlaag:

de eerste op, of nagenoeg op, het maaiveld gelegen bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een onderbouw.

1.22 beperkt kwetsbaar object:

beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.23 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.24 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.25 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw, dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.26 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.

1.27 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.28 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kap(verdieping).

1.29 bouwperceel:

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

1.30 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.31 bouwvlak:

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

1.32 bouwwerk:

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

1.33 cultuurhistorische waarden:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.34 dagrecreatie:

een recreatieve activiteit waarbij geen nachtverblijf mogelijk is.

1.35 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.36 dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die onder de nok van een dakvlak is gelegen en waarbij de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.37 dakopbouw:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich in of boven de oorspronkelijke dakgoot bevindt.

1.38 detailhandel:

het bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending, alsmede ondersteunende horeca 1 (lichte horeca) waarbij geen mogelijkheid wordt geboden tot het ter plekke consumeren van etenswaren en maaltijden.

1.39 dierenverblijf:

een bouwwerk ten behoeve van de huisvesting van dieren.

1.40 erf:

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

1.41 extensieve recreatie:

recreatief (mede)gebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten, dat geen specifiek beslag legt op de ruimte behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruiterspaden en rust- en picknickplaatsen, en die in hoofdzaak gericht zijn op natuur- en landschapsbeleving alsmede beperkte speel- en sportvoorzieningen waaronder een extensief ingerichte speelpolder.

1.42 gebouw:

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

1.43 geluidgevoelig object:

een geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.44 geschakelde woning:

een woning waarvan het hoofdgebouw aan minimaal één zijde door middel van een aanbouw of aangebouwde overkapping aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd.

1.45 halfvrijstaande woning / 2-onder-1-kapwoning:

een woning die deel uitmaakt van een blok van twee woningen, waarvan het hoofdgebouw aan één zijde aan het op het aangrenzend bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd.

1.46 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.47 horeca(bedrijf):

- a. horeca 1 (lichte horeca): horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend, hoofdzakelijk zijn gericht op het al dan niet ter plaatse consumeren van ter plaatse verstrekte etenswaren en maaltijden en daardoor slechts in beperkte mate hinder voor omwonenden veroorzaken, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, snackbar, tearoom, traiteur, bistro en restaurant (met bezorg- en afhaalservice);
- b. horeca 2 (middelzware horeca): horecabedrijven die ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals een bierhuis, biljartcentrum, café, proeflokaal, shoarma/grillroom en zalenverhuur (ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen);
- c. horeca 3 (zware horeca): horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen, zoals een dancing, discotheek, nachtclub of partycentrum.

1.48 intensieve veehouderij:

een bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het houden van dieren, zoals rundveemesterij (exclusief vetweiderij), varkens-, vleeskalver-, pluimvee- of pelsdierhouderij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen.

1.49 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
 - b. enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelten daarvan, voor zover niet zijnde een bouwwerk waarvoor een bouwvergunning is vereist;
- één en ander voor zover de onder a en b bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.50 kap:

een afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met één of meer schuine zijden waarbij een hoek ontstaat van minimaal 30 graden.

1.51 kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten.

1.52 kwetsbaar object:

kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.53 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied.

1.54 luifel:

een aan de gevel van een gebouw aangebracht, niet op de grond rustend of anderszins ondersteund (uitschuifbaar) afdak.

1.55 maatschappelijke voorziening:

educatieve, (sociaal-)medische, (sociaal-)culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook ondergeschikte detailhandel en ondersteunende horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.56 manege:

een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden houdt, in combinatie met één of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en/of pony's, ondersteunende horeca (kantine, foyer en dergelijke), verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.

1.57 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband in de vorm van inwoning in het hoofdgebouw.

1.58 natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang, voorkomend in een gebied.

1.59 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt.

1.60 nutsvoorziening:

voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals voorzieningen ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, drinkwater en telecommunicatienetwerken, alsmede ten behoeve van riolering en afvalinzameling.

1.61 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 meter boven het peil is gelegen.

1.62 ondergeschikte detailhandel:

niet-zelfstandige detailhandel, uitsluitend zijnde detailhandel die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar zowel functioneel als naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is.

1.63 ondersteunende horeca:

niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar zowel functioneel als naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is.

1.64 overkapping:

een overdekte constructie met maximaal drie wanden waarvan er maximaal twee tot de constructie behoren.

1.65 paardenhouderij:

een agrarisch bedrijf waar uitsluitend of in hoofdzaak handeling aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten, trainen en verhandelen van paarden, zoals hengstenstations, opfokbedrijven, paarden- en ponyfokbedrijven, handelsstallen, africhtingsbedrijven en africhtings- en trainingsstallen.

1.66 parkeervoorziening

een plek die geschikt is en ook gebruikt kan worden om te parkeren en waar het tevens mogelijk is om bepaalde maatregelen te treffen om dat parkeren ook daadwerkelijk mogelijk te maken.

1.67 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of pad grenst: de (ontwerp- of streef-)hoogte van die weg of dat pad ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het afgewerkte terrein of dak van een parkeervoorziening ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil.

1.68 permanente bewoning:

het gebruik van een bijgebouw of een voor recreatieve bewoning bedoeld (deel van) een gebouw als hoofdverblijf, vaste woon- of verblijfsplaats of woonadres.

1.69 prostitutie:

het zich ten behoeve van een ander tegen vergoeding beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten.

1.70 raamprostitutie:

het etaleren van prostituees achter vensters.

1.71 recreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegelaten, niet zijnde verblijfsrecreatie.

1.72 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie.

1.73 recreatiewoning:

een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijfsplaats hebben.

1.74 seksinrichting:

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

1.75 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals: verkeerstekens, wegbebakingen, bewegwijzeringen, verlichting, halte-aanduidingen, parkeerregulerende constructies, roadbarriers, afvalinzamelsystemen, brandkranen, informatie- en reclameobjecten, rijwielstandaards, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, beeldende kunst, gedenktekens, speelvoorzieningen,abri's e.d..

1.76 straatprostitutie:

het zich op de openbare weg, in de openbare ruimte of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig door middel van handeling, houding, woord, gebaar of op een andere wijze beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.77 verblijfsgebied:

het tot de openbare ruimte behorende gebied hoofdzakelijk bestemd en ingericht voor (ontsluitings)wegen, fiets- en voetpaden, water, parkeer-, speel- en groenvoorzieningen.

1.78 verblijfsrecreatie:

recreatief nachtverblijf voor een korte aaneengesloten periode van maximaal 2 maanden, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen, niet zijnde recreatiewoningen, uitsluitend door diegenen die hun woonadres elders hebben.

1.79 verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten behoeve van de detailhandel, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

1.80 voorgevel:

de naar de weg of naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.81 voorgevelrooilijn:

- a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn welke aansluit aan de ligging van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen en een zo gelijkmatig beloop overeenkomstig de weg heeft;
- b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als bedoeld onder a aanwezig is:
 1. bij een wegbreedte van tenminste 10,0 meter, de lijn gelegen op 15,0 meter uit de as van de weg;
 2. bij een wegbreedte minder dan 10,0 meter de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg.

1.82 vrijsstaande woning:

een woning welke, met inbegrip van aanbouwen en aangebouwde overkappingen, los staat van de zijdelingse perceelsgrenzen.

1.83 woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één of meerdere huishouden(s) of een niet als huishouden samenwonende groep van personen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse (bouw)perceelgrens:

de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens.

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

2.3 bebouwingspercentage:

percentage van de oppervlakte van een bouwperceel of ander vlak, dat mag worden bebouwd.

2.4 (bouw)hoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 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.

2.7 hoogte van een bouwlaag:

tussen de bovenzijde van de vloeren van geheel of gedeeltelijk onder elkaar gelegen bouwlagen; indien sprake is van één bouwlaag is de hoogte daarvan gelijk aan de goothoogte.

2.8 (horizontale) diepte van een gebouw:

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de voorgevel, dan wel vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.9 inhoud van een bouwwerk:

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

2.10 oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.11 oppervlakte van een overkapping:

tussen de (neerwaarts geprojecteerde) buitenzijde van de afdekking van de overkapping.

2.12 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden:

- a. ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken, dan wel daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bouwonderdelen, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer bedraagt dan 1,0 meter;
- b. een liftschacht, liftkoker en (ondergeschikte dakopbouwen ten behoeve van) een technische installatie buiten beschouwing gelaten mits de overschrijding van de maximaal toegelaten hoogte niet meer bedraagt dan 3,0 meter.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij of een glastuinbouwbedrijf;
- b. agrarisch grondgebruik;
- c. extensief recreatief medegebruik;

alsmede ter plaatse van de aanduiding:

- d. 'bedrijfswoning' voor één bedrijfswoning;

met daarbij behorende:

- e. tuinen en erven;
- f. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, paden en verhardingen;
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

3.2.1 algemene regels:

- a. alle bebouwing, behoudens erf- en terreinafscheidingen, dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

3.2.2 regels ten aanzien van bedrijfswoningen:

- a. de bedrijfswoning dient (geheel) binnen het bouw- of aanduidingsvlak te worden gebouwd;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwvlakgrenzen dient minimaal 3,0 meter aan elke zijde te bedragen;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning, inclusief aanbouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³, of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze groter is dan 750 m³;
- d. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van minimaal 1,0 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 150 m² bedragen;
- f. de bouwhoogte van aanbouwen mag maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning bedragen, vermeerderd met 0,3 meter;
- g. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5,0 meter bedragen.

3.2.3 regels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,0 meter bedragen;
- b. de hoogte van voeder-, CO₂- of watersilo's mag maximaal 12,0 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,0 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan lichtmasten of soortgelijke verlichtingsbronnen teneinde onnodige lichthinder te voorkomen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3, onder b voor de hoogte van voeder, CO₂- of watersilo's tot een hoogte van maximaal 25,0 meter.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Omgevingsvergunning agrarische nevenfuncties

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 3.1, voor het gebruik van de gronden en opstallen voor:
 1. (maatschappelijke) zorgverlening, zoals de opvang van kinderen, gehandicapten en andere zorgbehoevenden;
 2. de verkoop van eigen (agrarische) producten, voor zover deze op het eigen bedrijf zijn geteeld, dan wel op het eigen bedrijf op ambachtelijke wijze zijn verwerkt of bewerkt;
 3. educatieve doeleinden gericht op het bedrijf, cultuurhistorie, natuur of landschap;
 4. verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van het kamperen bij de boer waarbij niet meer dan 15 kampeermiddelen aanwezig mogen zijn, alsmede sanitaire ruimten met een oppervlakte van maximaal 50 m², een goothoogte van 3,0 meter en een bouwhoogte van 5,0 meter;
 5. bed and breakfast
 6. ambachtelijke bedrijvigheid, waaronder hoefsmederijen en ateliers;
 7. voorzieningen ten behoeve van fiets-, roeiboot, of kanoverhuur tot 150 m².
- b. De onder a bedoelde afwijking kan worden verleend onder voorwaarde dat:
 1. de onder 2 bedoelde vorm van gebruik uitsluitend is toegelaten als nevenfunctie naast het ter plekke gevestigde agrarisch bedrijf en dit gebruik na beëindiging van de agrarische functie niet meer toegelaten is en moet worden beëindigd;
 2. geen afbreuk wordt gedaan aan een veilig en doelmatig functioneren van de verkeersvoorzieningen en de parkeervoorzieningen vanuit een landschappelijk oogpunt goed zijn ingepast;

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Omzetten agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch', voor zover het betreft de gronden gelegen binnen een bouwvlak, te wijzigen naar de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. de agrarische bedrijfsfunctie geheel is komen te vervallen;
- b. de woonfunctie wordt ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning;
- c. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn waardoor de totstandkoming van een goed woon- en leefklimaat niet kan worden gegarandeerd;
- d. de voormalige bedrijfsgebouwen, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, worden gesaneerd ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- e. de regels van artikel 15 na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid van toepassing zijn.

3.6.2 *Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen naar de bestemming 'Natuur' om ter plaatse een landgoed te realiseren, met dien verstande dat:

- a. het landgoed minimaal 5 hectare groot dient te zijn;
- b. maximaal 1 woning mag worden gerealiseerd met een maximum inhoud van 4.250 m³, een maximaal oppervlak van 515 m², een maximale goothoogte van 7,0 meter en een maximale bouwhoogte van 10,0 meter;
- c. maximaal 1 bijgebouw mag worden gerealiseerd in verband met het onderhoud van het landgoed met een maximaal oppervlak van 150 m² en een maximale goothoogte van 3,0 meter;
- d. er als gevolg van realisatie van het landgoed geen milieuhygiënische belemmeringen mogen optreden;
- e. minimaal 75% van het totale oppervlak van het landgoed voor wordt opengesteld voor publiek extensief recreatief medegebruik;
- f. bij de inrichting aangesloten wordt bij de cultuurhistorische-, natuurlijke- en landschappelijke waarden van het gebied waarbij deze waarden verder versterkt worden.

Artikel 4 Agrarisch met Waarden - Natuur- en landschapswaarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met Waarden - Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een boom- en/of sierteeltbedrijf;
- b. agrarisch grondgebruik;
- c. behoud en versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden, gericht op het open veenweidegebied waaronder agrarisch natuurbeheer;
- d. extensief recreatief medegebruik;

alsmede ter plaatse van de aanduiding:

- e. 'bedrijfswoning' voor één bedrijfswoning;
- f. 'paardenhouderij' voor een paardenhouderij;

met daarbij behorende:

- g. tuinen en erven;
- h. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, paden en verhardingen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

4.2.1 *algemene regels:*

- a. alle bebouwing, behoudens erf- en terreinafscheidingen, dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

4.2.2 *regels ten aanzien van bedrijfswoningen:*

- a. de bedrijfswoning dient (geheel) binnen het bouw- of aanduidingsvlak te worden gebouwd;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwvlakgrenzen dient minimaal 3,0 meter aan elke zijde te bedragen;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning, inclusief aanbouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³, of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze groter is dan 750 m³;
- d. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van minimaal 1,0 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 150 m² bedragen;
- f. de bouwhoogte van aanbouwen mag maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning bedragen, vermeerderd met 0,3 meter;
- g. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 5,0 meter bedragen.

4.2.3 *regels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:*

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,0 meter bedragen;
- b. de hoogte van voeder-, CO₂- of watersilo's mag maximaal 12,0 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,0 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan lichtmasten of soortgelijke verlichtingsbronnen teneinde onnodige lichthinder te voorkomen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3, onder b voor de hoogte van voeder, CO₂- of watersilo's tot een hoogte van maximaal 25,0 meter.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. boom- en sierteeltbedrijven, intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven zijn niet toegelaten;
- b. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegelaten.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Omgevingsvergunning agrarische nevenfuncties

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 4.1, voor het gebruik van de gronden en opstallen voor:
 1. (maatschappelijke) zorgverlening, zoals de opvang van kinderen, gehandicapten en andere zorgbehoevenden;
 2. de verkoop van eigen (agrarische) producten, voor zover deze op het eigen bedrijf zijn geteeld, dan wel op het eigen bedrijf op ambachtelijke wijze zijn verwerkt of bewerkt;
 3. educatieve doeleinden gericht op het bedrijf, cultuurhistorie, natuur of landschap;
 4. verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van het kamperen bij de boer waarbij niet meer dan 15 kampeermiddelen aanwezig mogen zijn, alsmede sanitaire ruimten met een oppervlakte van maximaal 50 m², een goothoogte van 3,0 meter en een bouwhoogte van 5,0 meter;
 5. bed and breakfast
 6. ambachtelijke bedrijvigheid, waaronder hoefsmederijen en ateliers;
 7. voorzieningen ten behoeve van fiets-, roeiboot, of kanoverhuur tot 150 m².
- b. De onder a bedoelde afwijking kan worden verleend onder voorwaarde dat:
 1. de onder 2 bedoelde vorm van gebruik uitsluitend is toegelaten als nevenfunctie naast het ter plekke gevestigde agrarisch bedrijf en dit gebruik na beëindiging van de agrarische functie niet meer toegelaten is en moet worden beëindigd;
 2. geen afbreuk wordt gedaan aan een veilig en doelmatig functioneren van de verkeersvoorzieningen en de parkeervoorzieningen vanuit een landschappelijk oogpunt goed zijn ingepast.

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

4.7.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren buiten het bouwvlak:

- a. de aanleg van bestratingen of andere oppervlakteverhardingen;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het ontginnen, verlagen, afgraven, diepploegen, woelen en mengen van gronden met meer dan 0,5 meter;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden of dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het ontginnen van grasgronden;
- e. het scheuren van grasgronden, anders dan ten behoeve van het herinzaaien van de gronden;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen of bomen;
- g. het verwijderen van oevervegetaties, beplantingen en/of bomen;
- h. de aanleg van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
- i. het aanbrengen van drainage of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dan wel het indrijven van enig ander voorwerp.

4.7.2 *Uitzondering*

Het in lid 4.7.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. het verwijderen van bomen betreft waarbij sprake is van zieke bomen of bomen die door bijvoorbeeld blikseminslag gevaar kunnen opleveren;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

4.7.3 *Voorwaarden/Toetsingscriteria*

De in lid 4.7.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. de aanwezige natuur- en landschapswaarden niet worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij de stadsecoloog.

4.8 Wijzigingsbevoegdheid

4.8.1 *Wijziging naar Wonen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met Waarden - Natuur- en landschapswaarden', voor zover het betreft de gronden gelegen binnen een bouwvlak, te wijzigen naar de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

1. de agrarische bedrijfsfunctie geheel is komen te vervallen;
2. de woonfunctie wordt ondergebracht in de voormalige bedrijfswooning;
3. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn waardoor de totstandkoming van een goed woon- en leefklimaat niet kan worden gegarandeerd;
4. de voormalige bedrijfsgebouwen, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, worden gesaneerd ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
5. de regels van artikel 15 na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid van toepassing zijn.

4.8.2 *Wijziging naar Natuur*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met Waarden - Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen naar de bestemming 'Natuur', met dien verstande dat:

1. het moet gaan om landschapstypen die aansluiten bij het landschap van Midden-Delfland;
2. er geen opgaande beplanting mag worden aangebracht;
3. er aandacht is voor extensief medegebruik van het gebied door het aanleggen van nieuwe fiets- of wandelpaden danwel het optimaliseren van de bestaande recreatieve structuur;
4. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 9 van toepassing zijn.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een autoschadebedrijf;

met daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. onverharde ontsluitingswegen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

5.2.1 regels ten aanzien van gebouwen en overkappingen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangeduid op de verbeelding;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid.

5.2.2 regels ten aanzien van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidings mag maximaal 2,0 meter bedragen;
- b. de hoogte van palen en masten, niet zijnde lichtmasten, mag maximaal 5,0 meter bedragen;
- c. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,0 meter bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt dat bedrijfswoningen niet zijn toegelaten.

Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen

met daarbij behorende:

- b. erven;
- c. parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3,0 meter respectievelijk 5,0 meter;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van:
 1. maximaal 2,0 meter voor terreinafscheidingen;
 2. maximaal 3,0 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 7 Bos

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bossen en houtopstanden;
- b. ecologische en landschappelijke waarden;
- c. extensief recreatief medegebruik;

met daarbij behorende:

- d. ontsluitingswegen, onverharde parkeervoorzieningen en paden;
- e. waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. uitsluitend toegelaten zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde met uitzondering van overkappingen en lichtmasten;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van:
 1. maximaal 2,0 meter voor terreinafscheidingen;
 2. maximaal 3,0 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik als standplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen niet is toegelaten;
- b. het gebruik als crossterrein en/of parkeerterrein niet is toegelaten.

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

7.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. de aanleg van bestratingen of andere oppervlakteverhardingen;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het ontginnen, verlagen, afgraven, diepploegen, woelen en mengen van gronden met meer dan 0,5 meter;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden of dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het verwijderen van diepwortelende beplantingen of bomen;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dan wel het indrijven van enig ander voorwerp.

7.4.2 Uitzondering

Het in lid 7.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. het verwijderen van bomen betreft waarbij sprake is van zieke bomen of bomen die door bijvoorbeeld blikseminslag gevaar kunnen opleveren;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

7.4.3 *Voorwaarden/Toetsingscriteria*

De in lid 7.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. de aanwezige ecologische- en landschapswaarden niet worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij de stadsecoloog.

7.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bos' geheel of gedeeltelijk te wijzigen naar de bestemming 'Agrarisch met Waarden - Natuur- en landschapswaarden'.

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. begraafplaats;

alsmede ter plaatse van de aanduiding:

- c. 'dienstverlening', voor persoonlijke dienstverlening;

met daarbij behorende:

- d. ondersteunende horeca met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- e. tuinen en erven;
- f. ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak volledig mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van:
 1. maximaal 2,0 meter voor erf- en terreinafscheidingen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter;
 2. maximaal 7,0 meter voor palen en masten;
 3. maximaal 3,0 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 9 Natuur

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. natuurgebieden;
- b. behoud, herstel of versterking van de aan deze gronden eigen zijnde natuurwaarden, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- c. extensieve recreatie;

met daarbij behorende:

- d. educatieve voorzieningen;
- e. ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden;
- f. bruggen en duikers;
- g. waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. uitsluitend toegelaten zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde lichtmasten;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van:
 1. maximaal 2,0 meter voor terreinafscheidingen;
 2. maximaal 3,0 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik als standplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen niet is toegelaten;
- b. het gebruik als crossterrein en/of parkeerterrein niet is toegelaten.

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

9.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, bodemverlagen, ophogen, vergraven diepploegen of egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen en/of verharderen van ontsluitingswegen, fiets-, voet- en ruiterspaden;
- c. het aanleggen van bestratingen of andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- e. het aanleggen van drainagebuizen, ondergrondse beregeningsinstallaties, dijken, dammen, stuwen, duikers en dergelijke werken die de waterhuishouding en/of waterstand in een gebied beïnvloeden;
- f. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiing, kaden en taluds;
- g. het vellen of rooien van houtgewassen;
- h. het beplanten van gronden met houtgewassen ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- i. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen buiten erven/bouwvlakken van woningen en bedrijven en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- j. het verrichten van proefboringen en andere boringen voor het winnen van water, delfstoffen en andere bodemschatten;
- k. het scheuren van grasland, anders dan voor een omzetting van grasland in bouwland.

9.4.2 *Uitzondering*

Het in 9.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. het verwijderen van bomen betreft waarbij sprake is van zieke bomen of bomen die door bijvoorbeeld blikseminslag gevaar kunnen opleveren;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

9.4.3 *Voorwaarden/Toetsingscriteria*

De in lid 9.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. de aanwezige natuur- en landschapswaarden niet worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij de stadsecoloog.

Artikel 10 Sport - Manege

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Manege' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. manege;

alsmede ter plaatse van de aanduiding:

- b. 'bedrijfswoning' voor één bedrijfswoning;

met daarbij behorende:

- c. ondersteunende horeca met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- d. evenementen gerelateerd aan de paardensport;
- e. tuinen en erven;
- f. ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

10.2.1 algemene regels

- a. alle bebouwing dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid.

10.2.2 regels ten aanzien van bedrijfswoningen

- a. de inhoud van een bedrijfswoning, inclusief aanbouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³, of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze groter is dan 750 m³;
- b. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van minimaal 1,0 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 150 m² bedragen;
- d. de bouwhoogte van aanbouwen mag maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning bedragen, vermeerderd met 0,3 meter;
- e. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 5,0 meter bedragen.

10.2.3 regels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidings mag maximaal 2,0 meter bedragen;
- b. de hoogte van palen en masten mag maximaal 7,0 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,5 meter bedragen.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan lichtmasten of soortgelijke verlichtingsbronnen teneinde onnodige lichthinder te voorkomen.

Artikel 11 Tuin

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen.

11.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. uitsluitend toegelaten zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van:
 1. maximaal 1,0 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
 2. maximaal 3,0 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - dierenverblijf' een dierenverblijf worden gebouwd, waarvoor geldt dat het aanduidingsvlak volledig mag worden bebouwd en de hoogte niet meer mag bedragen dan 3.5 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn ondergeschikte bouwdelen, als bedoeld in artikel 2.12, toegelaten.

Artikel 12 Verkeer

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebiedsontsluitingswegen;
- b. erftoegangswegen;
- c. fiets- en wandelpaden;
- d. verblijfsgebieden;
- e. parkeervoorzieningen;

met daarbij behorende:

- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. straatmeubilair;
- i. tunnels, viaducten, bruggen, duikers en bijbehorende voorzieningen;
- j. waterlopen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen.

12.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. uitsluitend toegelaten zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een hoogte van 8,0 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan met een oppervlak van maximaal 20 m² en tot een hoogte van 3,5 meter.

Artikel 13 Verkeer - Railverkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoor- en railwegen en de daarbij behorende bermen, taluds en spoorwegovergangen;
- b. gelijkvloers en ongelijkvloers kruisende paden en wegen;
- c. verblijfsgebieden;

met daarbij behorende:

- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. straatmeubilair;
- h. tunnels, viaducten, bruggen, duikers en bijbehorende voorzieningen;
- i. waterlopen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen.

13.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. uitsluitend toegelaten zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de hoogte, gemeten vanaf bovenkant spoorstaaf, mag maximaal 10,0 meter bedragen.

Artikel 14 Water

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen en activiteiten ter verbetering van de waterkwaliteit van deze elementen;
- b. behoud en ontwikkeling van ecologische waarden;
- c. tunnels, viaducten, bruggen, duikers en bijbehorende voorzieningen;
- d. verkeer ter plaatse van tunnels, viaducten, bruggen, duikers;

met daarbij behorende:

- e. oevers en kaden;
- f. groenvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 8,0 meter.

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

14.3.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. de aanleg van bestratingen of andere oppervlakteverhardingen;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het ontginnen, verlagen, afgraven, diepploegen, woelen en mengen van gronden;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden of dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. de aanleg van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
- e. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dan wel het indrijven van enig ander voorwerp.

14.3.2 Uitzondering

Het in lid 14.3.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

14.3.3 Toetsingscriteria en voorwaarden

De in lid 14.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. de aanwezige natuur- en landschapswaarden niet worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij de stadsecoloog en waterbeheerder.

Artikel 15 Wonen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van vrijstaande woningen;
- b. mantelzorg;
- c. bed and breakfast met een maximum oppervlakte van 150 m² en maximaal 4 kamers;
- d. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of aan huis verbonden (bedrijfs)activiteit, mits de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale oppervlakte van de woning, of plaatsvindt in een bijgebouw tot maximaal 50 m²;

alsmede ter plaatse van de aanduiding:

- e. 'specifieke vorm van maatschappelijk - educatieve voorziening', educatieve doeleinden gericht op cultuurhistorie, milieu en/of landschap;

met daarbij behorende:

- f. tuinen en erven;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

15.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

15.2.1 regels ten aanzien van hoofdgebouwen

- a. per bestemmingsvlak zijn niet meer woningen toegelaten dan het op de verbeelding aangeduide 'maximum aantal wooneenheden', tenzij geen maximum aantal is aangegeven in welke geval per bestemmingsvlak één woning is toegelaten;
- b. de inhoud van een woning, inclusief aanbouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³, of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze groter is dan 750 m³;
- c. het hoofdgebouw moet met een kap te worden afgedekt;
- d. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter, respectievelijk 10,0 meter.

15.2.2 regels ten aanzien van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van minimaal 1,0 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 150 m² bedragen, met uitzondering van de woningen aan de Kerkweg of de Joppelaan waar het maximum 75 m² is, mits in beide gevallen niet meer dan 40% van het zij- en achtererf van het hoofdgebouw wordt bebouwd;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen, vermeerderd met 0,3 meter;
- d. de goothoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer dan 3,0 meter bedragen.
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer dan 5,0 meter bedragen.
- f. bijgebouwen en vrijstaande overkappingen moeten met een kap worden afgedekt.

15.2.3 regels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen, niet zijnde geluidswerende voorzieningen, mag maximaal 2,0 meter bedragen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter;
- b. de hoogte van palen en masten mag maximaal 5,0 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,0 meter bedragen.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de goot- en bouwhoogte van vergrotingen van de woning en/of het plaatsen van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen, ter waarborging van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. een evenwichtig ruimtelijk beeld;
- c. landschappelijk- en cultuurhistorische waarden;
- d. de bezonning, privacy en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

15.4 Afwijken van de bouwregels

15.4.1 Afwijking van de inhoudsmaat

Burgemeester en wethouders kunnen, met uitzondering van de woningen aan de Kerkweg of Joppelaan, afwijken van het bepaalde in lid 15.2.1, onder b ten behoeve van een grotere inhoudsmaat dan 750 m³, met dien verstande dat:

- a. het gaat om een in pandige gebruikwijziging waarbij vaststaat dat de bestaande bebouwing legaal is opgericht;
- b. het aantal m² ten opzichte van de bestaande bebouwing niet toeneemt;
- c. voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
- d. de bestaande bouwhoogte niet mag worden verhoogd;
- e. omwonenden en/of omliggende bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad;
- f. het bouwplan past binnen de uitgangspunten van dit bestemmingsplan en het Landschapontwikkelingsperspectief Midden-Delfland;
- g. de afwijking gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of de extensieve recreatieve mogelijkheden binnen het plangebied, zoals door:
 1. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 2. het toevoegen, versterken of herstellen van elementen ten behoeve van de ecologische structuur die aansluit bij de kenmerken van het veenweidegebied;
 3. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 4. het wegnemen van verharding;
 5. het slopen van overmatige bebouwing elders binnen het plangebied.

15.4.2 Afwijking van het oppervlak aan bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen, met uitzondering van de woningen aan de Kerkweg of Joppelaan, afwijken van het bepaalde in lid 15.2.2, onder b ten behoeve van een grotere maat dan 150 m² aan bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte aan bestaande legale vergunningplichtige bijgebouwen, op het moment van ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan, groter is dan 150 m²;
- b. sprake is van (gedeeltelijke) duurzame sloop van deze bestaande legale bebouwing;
- c. het aantal m² ten opzichte van de bestaande bebouwing met minimaal 10% afneemt;
- d. de bestaande bouwhoogte niet mag worden verhoogd;
- e. omwonenden en/of omliggende bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad;
- f. het nieuwe bijgebouw past binnen de uitgangspunten van dit bestemmingsplan en het Landschapontwikkelingsperspectief Midden-Delfland;

- g. de afwijking gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of de extensieve recreatieve mogelijkheden binnen het plangebied, zoals door:
1. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 2. het toevoegen, versterken of herstellen van elementen ten behoeve van de ecologische structuur die aansluit bij de kenmerken van het veenweidegebied;
 3. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 4. het wegnemen van verharding;
 5. het slopen van overmatige bebouwing binnen het plangebied.

15.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 15.1, voor het gebruik van de gronden en opstallen voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van fiets-, roeiboot, of kanoverhuur tot 150 m²;
- b. kleinschalige zorgboerderijen tot 150 m²;
- c. educatieve doeleinden gericht op cultuurhistorie, natuur, milieu of landschap tot 150 m²;
- d. een atelier of galerie tot 150 m²;
- e. het uitoefenen van een beroep aan huis in een bijgebouw tot 30 m².

Artikel 16 Leiding - Gas

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een gasleiding met een druk van 40 bar of een CO₂-leiding, beide met een belemmeringszone ter breedte van 4,0 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding;

16.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming van de ter plekke aanwezige leiding mag, in afwijking van het bepaalde bij de andere met de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' samenvallende bestemming, op deze gronden uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas', tot een hoogte van maximaal 3 meter.

16.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 16.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover deze zijn toegelaten op grond van de regels van de andere bestemmingen waarmee de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' samenvalt.
- b. Er kan slechts afgeweken worden van de bouwregels indien vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder waaruit blijkt dat de belangen van de leidingbeheerder niet worden geschaad.

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

16.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en anderszins indringen van voorwerpen in de bodem;
- d. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- e. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg kunnen hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos en andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
- g. het aanbrengen van andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

16.4.2 Uitzondering

Het in lid 16.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

16.4.3 Toetsingscriteria en voorwaarden

De in lid 16.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. door de uitvoering van de bedoelde werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen het normaal functioneren van de leiding niet wordt of kan worden aangetast;
- b. de werken en/of werkzaamheden zijn toegelaten op grond van de regels van deze bestemming, dan wel van de andere bestemmingen waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
- c. vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

16.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Leiding - Gas' wijzigen door de bestemmingsaanduiding geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien ter plaatse de leiding is komen te vervallen, blijkt een schriftelijke verklaring van de leidingbeheerder.

Artikel 17 Leiding - Hoogspanningsverbinding

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsleiding van ten hoogste 150 kV.

17.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming van de ter plekke aanwezige leiding mogen, in afwijking van het bepaalde bij de andere met de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' samenvallende bestemming, op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' tot een hoogte van 40,0 meter.

17.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 17.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover deze zijn toegelaten op grond van de regels van de andere bestemmingen waarmee de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' samenvalt.
- b. Er kan slechts afgeweken worden van de bouwregels indien vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder waaruit blijkt dat de belangen van de leidingbeheerder niet worden geschaad.

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

17.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) hoogopgaande beplanting of bomen aan te brengen.

17.4.2 Uitzondering

Het in lid 17.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

17.4.3 Voorwaarden/Toetsingscriteria

De in lid 17.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. door de uitvoering van de bedoelde werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen het normaal functioneren van de leiding niet wordt of kan worden aangetast;
- b. de werken en/of werkzaamheden zijn toegelaten op grond van de regels van deze bestemming, dan wel van de andere bestemmingen waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
- c. vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

17.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' wijzigen door de bestemmingsaanduiding geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien ter plaatse de leiding is komen te vervallen, blijkens een schriftelijke verklaring van de leidingbeheerder.

Artikel 18 Waarde - Archeologie

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

18.2 Bouwregels

In het belang van de archeologische monumentenzorg mogen, in afwijking van het bepaalde bij de andere met de bestemming 'Waarde - Archeologie' samenvallende bestemming(en), geen bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) worden gebouwd :

- a. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie 1' die dieper reiken dan het maaiveld;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie 2', waarvan het gezamenlijk oppervlak groter dan 200 m² en die dieper reiken dan 0,3 meter beneden het maaiveld;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie 3', waarvan het gezamenlijk oppervlak groter is dan 200 m² en die dieper reiken dan 1,5 meter beneden het maaiveld;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie 4', waarvan het gezamenlijk oppervlak groter is dan 200 m² en die dieper reiken dan de bestaande onderwaterbodem.

18.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels, als bedoeld in lid 18.2, voor bouwwerken voor zover deze zijn toegelaten op grond van de regels van de andere bestemmingen waarmee de bestemming 'Waarde - Archeologie' samenvalt.
- b. Er kan slechts afgeweken worden van de bouwregels indien op basis van een archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse waar gebouwd gaat worden geen archeologische waarden als zodanig aanwezig zijn, dan wel dat er passende maatregelen zijn genomen om de aanwezige archeologische waarden veilig te stellen.
- c. Aan de afwijking van de bouwregels kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

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

18.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het ontginnen, verlagen, afgraven, diepploegen, woelen en mengen van gronden;
- b. het aanleggen, verdiepen, verbreden van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dan wel het indrijven van enig ander voorwerp.

bestemmingsplan Kethelse Venen

18.4.2 Toepassingsbereik

Het in lid 18.4.1 bedoelde verbod geldt voor werken en werkzaamheden:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie 1' die dieper reiken dan het maaiveld;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie 2', waarvan het gezamenlijk oppervlak groter dan 200 m² en die dieper reiken dan 0,3 meter beneden het maaiveld;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie 3', waarvan het gezamenlijk oppervlak groter is dan 200 m² en die dieper reiken dan 1,5 meter beneden het maaiveld;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie 4', waarvan het gezamenlijk oppervlak groter is dan 200 m² en die dieper reiken dan de bestaande onderwaterbodem.

18.4.3 Uitzondering

Het in lid 18.4.1 onder a bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

18.4.4 Toetsingscriteria en voorwaarden

- a. De in lid 18.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:
 1. op basis van een archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse waar de werken en/of werkzaamheden plaatsvinden geen archeologische waarden als zodanig aanwezig zijn, dan wel dat er passende maatregelen zijn genomen om de aanwezige archeologische waarden veilig te stellen;
 2. de werken en/of werkzaamheden zijn toegelaten op grond van de regels van de andere bestemmingen waarmee de bestemming 'Waarde - Archeologie' samenvalt.
- b. Aan de in lid 18.4.1 genoemde vergunning kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

18.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waarde - Archeologie' wijzigen door de betreffende bestemmingsaanduiding geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien ter plaatse, op basis van archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 19 Waarde - Cultuurhistorie

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor

- a. het behoud en herstel van actuele cultuurhistorische waarden;
- b. het benutten van potentiële cultuurhistorische waarden.

19.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming van de cultuurhistorische waarden geldt, in afwijking van het bepaalde bij de andere met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' samenvallende bestemming(en) dat:

- a. de bestaande bebouwing uitsluitend mag worden vergroot en/of veranderd voor zover de vergroting en/of verandering niet zichtbaar is vanaf de openbare weg en voorts met inachtneming van het bepaalde in de met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' samenvallende bestemming;
- b. de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

19.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels, als bedoeld in lid 19.2, voor het veranderen en/of vergroten van gebouwen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het gebouw, gelet op:
 1. bouwmassa, naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen;
 2. dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen;
 3. gevelindeling naar ramen, deuren en erkers.
- b. Er kan slechts afgeweken worden van de bouwregels indien uit een schriftelijk advies van de Commissie Welstand en Monumenten blijkt dat geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden.
- c. Aan de afwijking van de bouwregels kunnen uit het oogpunt van de cultuurhistorische waarden voorwaarden worden verbonden.

19.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

19.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk) een gebouw of bouwwerk geheel of gedeeltelijk te slopen.

19.4.2 Uitzondering

Het in lid 19.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

19.4.3 Toetsingscriteria en voorwaarden

De in lid 19.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is, óf;
- d. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Artikel 20 Waterstaat - Waterkering

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beheer van waterstaatsdoeleinden.

20.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. uitsluitend toegelaten zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterstaatsdoeleinden;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5,0 meter bedragen.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels, als bedoeld in lid 20.2, met inachtneming van de volgende regels:

- a. afwijken van de bouwregels voor andere bouwwerken is mogelijk, voor zover deze zijn toegelaten op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
- b. voordat een besluit over het afwijken van de bouwregels wordt genomen horen burgemeester en wethouders het waterschap, hoogheemraadschap of derde, welke verantwoordelijk is voor (het beheer van) de waterkering.

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

20.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, aanlegplaatsen of verhardingen ten behoeve van de watersport.

20.4.2 Uitzondering

Het in lid 20.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

20.4.3 Toetsingscriteria en voorwaarden

De in lid 20.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. door de uitvoering van de bedoelde werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen het normaal functioneren van de waterkering niet wordt of kan worden aangetast;
- b. de werken en/of werkzaamheden zijn toegelaten op grond van de regels van de andere bestemmingen waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
- c. vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende waterstaatbeheerder.

20.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' wijzigen door de bestemmingsaanduiding geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien ter plaatse de waterkerende functie is komen te vervallen, blijkens een schriftelijke verklaring van de beheerder van de waterkering.

bestemmingsplan Kethelse Venen

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 21 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 22 Algemene bouwregels

22.1 Bestaande afwijkingen

Een bestaand bouwwerk, waarvan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan de feitelijk aanwezige hoogte, oppervlakte of afstand tot een ander gebouw of grenslijn in strijd is met een in dit plan voorgeschreven maximum dan wel minimum hoogte, oppervlakte of afstand, mag worden gehandhaafd, veranderd en/of vernieuwd, maar niet worden vergroot of anders gesitueerd.

22.2 Aangrenzende terreinen

Het is verboden enig terrein of bouwperceel zodanig te bebouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, bouwvlak of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die aldaar niet meer met de regels van dit plan zou overeenstemmen, of voor zover er reeds aldaar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bebouwen, dat deze afwijking zou worden vergroot.

22.3 Herbouw (bedrijfs)woningen

Herbouw of nieuwbouw van (bedrijfs)woningen mag uitsluitend plaatsvinden op bestaande fundamenteën.

22.4 Ondergronds bouwen

Ondergrondse bebouwing is uitsluitend toegelaten ter plaatse van hoofdgebouwen met bijbehorende aanbouwen, met dien verstande dat:

- a. ondergrondse bebouwing geen inbreuk mag maken op het maximaal te bebouwen oppervlak;
- b. eventueel ter plekke geldende dubbelbestemmingen het realiseren van de bebouwing niet in de weg staat;
- c. ondergronds bebouwing niet is toegestaan bij vrijstaande bijgebouwen en binnen de bestemming 'Bedrijf'.

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

23.1 Verbod splitsen (bedrijfs)woningen

Het is verboden een bedrijfswooning op een zodanige wijze te splitsen dat hierdoor meer dan één (bedrijfs)wooning ontstaat.

23.2 Vormen van verboden gebruik (onbebouwd)

Het is verboden de gronden te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, of tot een doel, strijdig met het bestemmingsplan. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik:

- a. als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. voor het (doen) uitoefenen van straatprostitutie;
- c. ten behoeve van het beoefenen van lawaaisporten;
- d. als luchthavens, waaronder helihavens.

23.3 Vormen van verboden gebruik (gebouwen)

Het is verboden de gebouwen te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, of tot een doel, strijdig met het bestemmingsplan. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik:

- a. van gebouwen voor detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel;
- b. van gebouwen ten behoeve van het (doen) exploiteren van een seksinrichting of (het laten uitoefenen van) raamprostitutie;
- c. van niet voor bewoning bestemde gebouwen of ruimten, daaronder begrepen kampeermiddelen en bijgebouwen, voor permanente bewoning;
- d. als luchthavens, waaronder helihavens.

Artikel 24 Algemene aanduidingsregels

24.1 Geluidzone - spoor

- a. Binnen de 'Geluidzone - spoor' is nieuwbouw ten behoeve van de uitbreiding van het aantal woningen en de nieuwvestiging van geluidgevoelige objecten niet toegelaten, tenzij de geluidsbelasting op de gevel ten gevolge van spoorwegverkeerlawaai niet meer bedraagt dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde onder a indien de geldende voorkeurswaarde voor spoorwegverkeerlawaai uit de Wet geluidhinder wordt overschreden en ter plaatse van de gevel(s) waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden sprake is van een dove gevel.
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de aanduiding 'Geluidzone - spoor', voor zover een wijziging van de bij een spoorweg behorende geluidzone als bedoeld in de Wet geluidhinder daartoe aanleiding geeft.

24.2 Veiligheidszone - leiding

- a. Binnen de 'Veiligheidszone - leiding' is de bouw of uitbreiding van (beperkt) kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichting niet toegelaten, tenzij de uitbreiding niet ziet op een toename van het aantal in het gebouw verblijvende personen.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door het verwijderen van de aanduiding 'Veiligheidszone - leiding' in verband met het definitief verwijderen dan wel definitief beëindigen van het gebruik van de ter plekke aanwezige leiding.

Artikel 25 Algemene afwijkingsregels

25.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van de regels van het plan, voor:

- a. het oprichten van bouwwerken van algemeen nut, mits de oppervlakte van een gebouw niet meer bedraagt dan 20 m² en de bouwhoogte van de bouwwerken niet meer zal bedragen dan 3,5 meter;
 - b. het overschrijden van in deze regels genoemde maten en percentages, zoals goothoogte, bouwhoogte en oppervlakte van gebouwen en bouwwerken en bebouwingspercentages, met niet meer dan 10%;
 - c. het overschrijden van de regels inzake de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 20%;
 - d. beneden peil gelegen kelders alsmede erkers, balkons, galerijen, luifels, buitentrappen en soortgelijke onderdelen, waarbij de grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,0 meter mogen worden overschreden;
 - e. geluidswerende voorzieningen tot een hoogte van 4,0 meter;
 - f. het oprichten van dagrecreatieve zorgvoorzieningen in bestaande gebouwen, voor bijvoorbeeld ouderen en/of gehandicapten, mits niet groter dan 200 m² ;
 - g. het oprichten van vogelkijktorens en soortgelijke gebouwen mits de oppervlakte van een gebouw niet meer bedraagt dan 20 m² en de bouwhoogte van de bouwwerken niet meer zal bedragen dan 5,0 meter;
 - h. het oprichten van gebouwen ten behoeve van een speelbos mits de oppervlakte van een gebouw niet meer bedraagt dan 40 m² en de bouwhoogte van het gebouw niet meer zal bedragen dan 3,0 meter;
- mits de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen niet in onevenredige mate worden beperkt en de ter plaatse aanwezige waarden niet op onevenredige wijze worden of kunnen worden aangetast.

25.2 Herbouw (bedrijfs)woningen buiten bestaande fundamente

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 22.3 ten behoeve van de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande funderingen met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bestemmingsvlak of, indien aangegeven, bouwvlak;
- b. de herbouw mag niet leiden tot uitbreiding van het aantal woningen;
- c. de nieuwe situering dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- d. er mogen geen milieutechnische beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden;
- e. ter plaatse van de nieuwe woning dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- f. de herbouw is stedenbouwkundig aanvaardbaar waarbij aangesloten wordt bij het bepaalde in het Landschapontwikkelingsperspectief Midden-Delfland;
- g. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- h. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

Artikel 26 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor het in geringe mate, doch met niet meer dan 10,0 meter, afwijken van een bestemmingsgrens of van het profiel van een weg, voor zover dit noodzakelijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen.

Artikel 27 Overige regels

27.1 Bevoegd gezag

Indien op grond van het bepaalde in het Besluit omgevingsrecht Gedeputeerde Staten of de Minister is aangewezen als het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning, wordt waar op grond van dit bestemmingsplan burgemeester en wethouders bevoegd zijn om:

1. af te wijken van het bestemmingsplan;
 2. een omgevingsvergunning te verlenen voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden;
 3. een omgevingsvergunning te verlenen voor het slopen van een bouwwerk;
- in plaats van 'burgemeester en wethouders' gelezen 'Gedeputeerde Staten' dan wel 'de Minister'.

27.2 Verwijzing naar andere regelgeving

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere (wettelijke) regeling, dan geldt deze wet, algemene maatregel van bestuur, verordening, richtlijn of andere (wettelijke) regeling zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.

27.3 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen worden gerekend te blijven behorende tot het bedrijf of tot de inrichting waartoe zij behoorden op de eerste dag dat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage is gelegd.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 28 Overgangsrecht

28.1 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 bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 28.1, onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Lid 28.1, onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

28.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 28.2, onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verklein.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 28.2, 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. Lid 28.2, 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 29 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan Kethelse Venen van de gemeente Schiedam"

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Schiedam
in de openbare vergadering van

de griffier,

de voorzitter,