

Behoort bij besluit van de raad der gemeente
Alphen aan den Rijn, van 14 dec
De griffier,

nr 3030688



bestemmingsplan

Voorweg 14 bc, Hazerswoude-Dorp
Gemeente Alphen aan den Rijn

Alphen aan den Rijn

Planstatus: vastgesteld
Plan identificatie: NL.IMRO.0484.HDvoorweg14bc-VA01
Datum: 23 november 2023
Kenmerk Buro SRO: SR210067
Opdrachtgever: Van Wijnen

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

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
2 Bestemmingsregels.....	11
Artikel 3 Woongebied	11
Artikel 4 Waarde - Archeologie 3	14
Artikel 5 Waterstaat - Waterkering.....	16
3 Algemene regels	17
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel.....	17
Artikel 7 Algemene bouwregels	17
Artikel 8 Algemene gebruiksregels.....	17
Artikel 9 Overige regels	17
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	18
4 Overgangs- en slotregels.....	19
Artikel 11 Overgangsrecht.....	19
Artikel 12 Slotregel.....	19

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

Het bestemmingsplan Voorweg 14 bc, Hazerswoude-Dorp met identificatienummer NL.IMRO.0484.HDvoorweg14bc-VA01 van de Gemeente Alphen aan den Rijn;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aaneengebouwde woning

Een woning die onderdeel uitmaakt van minimaal drie aaneengebouwde woningen, niet zijnde gestapelde woningen;

1.6 aan-huis-gebonden beroep

Het in een woning met bijbehorende bouwwerken beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, zulks met behoud van de woonfunctie van de betreffende woning;

1.7 achtererfgebied

Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.8 archeologisch onderzoek

Diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

1.9 archeologisch rapport

Een verslag vervat in rapportvorm van een archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden;

1.10 archeologische verwachting

Een onderbouwde verwachting waaruit de kans blijkt dat archeologische resten in een omschreven gebied voor kunnen komen;

1.11 archeologische waarde

De waarde die een gebied bezit op basis van de aldaar aanwezige archeologische resten;

1.12 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.13 bedrijf

Een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.14 bestaande situatie (bebouwing en gebruik)

Bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van het terinzage leggen van het ontwerpplan, dan wel zoals dat mag worden gebouwd op basis van een vergunning die vóór dat tijdstip is aangevraagd;

1.15 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bevoegd gezag

Bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.13 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk met een dak;

1.19 bijgebouw

Een vrijstaand niet voor bewoning bestemd bijbehorend bouwwerk dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals een garage, huishoudelijke bergruimte of hobbyruimte en niet direct toegankelijk is vanuit het hoofdgebouw;

1.20 bouwen

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

1.21 bouwgrens

De grens van een bouwvlak;

1.22 bouwlaag/woonlaag

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

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak

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

1.26 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;

1.27 bouwwerk, geen gebouw zijnde

Elk bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde;

1.28 calamiteitenontsluiting

Een weg of verhard oppervlak die bedoeld en geschikt is als ontsluiting voor nood- en hulpdiensten (waarbij te denken is aan o.a. ambulances en brandweerwagens);

1.29 cultuurhistorische waarde

de waarde die aan een bouwwerk of gebied is toegekend in verband met ouderdom en/of gaafheid;

1.30 deskundige

Een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake een bepaalde vakdiscipline;

1.31 detailhandel

Het bedrijfsmatig 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 anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.32 erf

Al dan niet bebouwd 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 gebouw, en de bestemming die inrichting niet verbiedt;

1.33 gebouw

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

1.34 geluidwerende voorziening

Maatregel in de vorm van een geluidswal en/of geluidscherm waardoor de (geprojecteerde) woningen en de school voldoen aan het Activiteitenbesluit in verband met naastgelegen bedrijfsterreinen;

1.35 gestapelde woning

Een woning in een gebouw met twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen;

1.36 hoofdgebouw

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

1.37 huishouden

Persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur of kamerverhuur op een zodanige schaal dat zij als bedrijfsmatig moet worden beschouwd, wordt daaronder niet begrepen;

1.38 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit, en voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.39 Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie

De standaardnorm die door de beroepsgroep van archeologen wordt gehanteerd voor de uitvoering van archeologisch onderzoek;

1.40 maaiveld

Het niveau van de straat of omliggende grond;

1.41 middendure woningen

Het niveau van de straat of omliggende grond;

Woningen met een aanvangshuurprijs van tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste een huurprijs van € 1.000,- (prijsspeil 2022), welk bedrag jaarlijks per 1 januari wordt geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS);

1.42 nutsvoorzieningen

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

1.43 overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal twee wanden en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

1.44 parkeervoorziening

Voorziening ten behoeve van het parkeren van voertuigen;

1.45 peil

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in overige gevallen, uitgezonderd bouwen in of op water: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte maaiveld;

1.46 Programma van Eisen

Het document dat is opgesteld op basis van de Kwaliteitsnorm waarin wordt aangegeven op welke wijze archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Een Programma van Eisen behoeft altijd goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders;

1.47 seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: escortservice, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam)prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.48 sociale huurwoning

Een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;

1.49 twee-aaneen gebouwde woning

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee-aaneen gebouwde woningen;

1.50 voorerfgebied

Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.51 voorgevel

De gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.52 voorgevelrooilijn

De denkbeeldige lijn gevormd door het verlengde van de voorgevel;

1.53 vrijstaande woning

Een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

1.54 wonen

Het houden van een verblijf of het gehuisvest zijn in een woning;

1.55 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels 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/de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de 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;

2.6 de breedte en diepte van een gebouw

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren, op 1 meter boven peil;

2.7 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

Tussen de zijdelingse grens van het bouwwerk en een bepaald punt van een bouwwerk waar de afstand het kortst is;

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Woongebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van:
 1. aaneengebouwde woningen, twee-aaneen gebouwde woningen en vrijstaande woningen;
 2. gestapelde woningen;
- b. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met in achtneming van het genoemd in artikel 3 lid 3.3;
- c. tuinen en erven;
- d. erftoegangswegen en ontsluitingswegen;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een hoofdontsluitingsweg met een maximale wegbreedte van 7 m;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - calamiteitenroute' uitsluitend een calamiteitenroute en/of ontsluitingsroute voor de schaatsbaan;
- g. fietspaden en/of -stroken en voetpaden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder duikers, bruggen, kades, steigers, vlonders en taluds;
- l. objecten van beeldende kunst.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. binnen de bestemming 'Woongebied' mogen in totaal maximaal 60 woningen worden opgericht;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) maximum bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven op de verbeelding;
- c. bij vrijstaande woningen, twee-aaneen gebouwde woningen en aaneengebouwde woningen bedraagt de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw 75% van het bouwperceel;
- d. bij gestapelde woningen bedraagt het bebouwingspercentage maximaal 100% van het bouwperceel;
- e. bij vrijstaande woningen dient de afstand van het hoofdgebouw tot de aan het openbare gebied gelegen zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 1 m te bedragen;
- f. bij twee-aaneen gebouwde woningen dient de afstand van het hoofdgebouw tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 1 m te bedragen.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken per bouwperceel gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen niet worden gebouwd voor de voorgevelrooilijn;
- b. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3,5 meter bedragen tenzij de goothoogte van de aanbouw aansluit op de bestaande eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw, met dien verstande dat een afwijking is toegestaan van maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;

- c. op bijbehorende bouwwerken is een kap toegestaan, mits de dakhelling en de dakvorm van de kap een afgeleide is van de kap van het hoofdgebouw en niet hoger dan 5 meter of niet hoger dan de goothoogte van het hoofdgebouw;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel maximaal 50 m² van het achtererfgebied.

3.2.3 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

- a. overkappingen mogen niet voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de oppervlakte per overkapping bedraagt maximaal 20 m².

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen voor de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 1 meter, gelegen achter de voorgevelrooilijn bedraagt de hoogte maximaal 2 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 - 1. 4 meter voor speelvoorzieningen;
 - 2. 3 meter voor pergola's;
 - 3. 6 meter voor vlaggenmasten;
 - 4. 7 m voor geluidwerende voorzieningen;
 - 5. 3 meter voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde achter de voorgevelrooilijn.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Algemeen

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

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

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit

Het oprichten van bouwwerken en het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming 'Woongebied' is uitsluitend toegestaan indien dit gebeurt volgens de stedenbouwkundige en landschappelijke principes en de beeldkwaliteitsrichtlijnen van het Beeldkwaliteitsplan Voorweg Hazerswoude, dat als bijlagen bij de regels bijlage 1 is bijgevoegd. De genoemde principes en richtlijnen dienen ook na aanleg in stand te worden gehouden.

3.3.3 Beroeps- en bedrijfsuitoefening

Op deze gronden is het gebruik toegestaan van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aangebouwde en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken, voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 45 m²;
- b. in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien op eigen terrein, overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 1;
- c. alleen bedrijfsactiviteiten die vallen onder inrichting type A zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit zijn toegestaan;
- d. het bedrijf qua aard, milieubelasting en uitstraling dient te passen in een woonomgeving;

- e. de bedrijfsactiviteiten geen detailhandel mag betreffen;
- f. degene die de activiteiten in de woning of het aangebouwde of uitgebouwde bijbehorend bouwwerk zal uitvoeren, tevens de bewoner van de woning dient te zijn.

3.3.4 Sociale huurwoningen en middendure woningen

- a. Van het totaal aantal woningen dient minimaal 25% als sociale huurwoning en minimaal 10% als middendure woning te worden gebouwd en als zodanig in stand te worden gehouden.
- b. Deze huurwoningen dienen minimaal 20 jaar als huurwoningen in de betreffende huurcategorie te worden gehandhaafd. De periode van 20 jaar gaat in bij de eerste verhuur van de woningen.

3.3.5 Ontsluiting

Ter plaatse van de aanduiding 'Ontsluiting' zijn de gronden bestemd voor de hoofdontsluiting van het woongebied.

3.3.6 Calamiteitenontsluiting

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - calamiteitenroute' zijn de gronden mede bestemd voor een calamiteitenroute van het woongebied.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Sociale huurwoningen en middendure woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 3.4 sub a waarbij een lager percentage aan sociale huurwoningen en/of middendure woningen wordt gebouwd en als zodanig in stand wordt gehouden, onder de voorwaarden dat dat gebeurt conform hetgeen hierover in de anterieure exploitatie overeenkomst d.d. 28 april 2022 is overeengekomen. Bij een lager percentage zal door de exploitant of diens rechtsopvolger(s) een van tevoren afgesproken bedrag per woning moeten worden gestort in het vereveningsfonds.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden die zijn aangewezen met 'Waarde - Archeologie 3' zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden worden bouwwerken ten behoeve van de in artikel 4 lid 1 bedoelde bestemming gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van artikel 4 lid 3 vooraf in acht zijn genomen.
- b. Tevens worden op deze gronden bouwwerken gebouwd ten behoeve van de primaire bestemming(en) als bedoeld in dit bestemmingsplan, mits de bepalingen van artikel 4 lid 3 vooraf in acht zijn genomen.

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

4.3.1 Verbodsbepaling

- a. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
 3. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 4. het verlagen van het waterpeil;
 5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relikten;
 6. het heien van palen en slaan van damwanden.
- b. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, overlegt bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt uit de aanvraag naar het oordeel van het bevoegd gezag wordt verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.
- c. De werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld onder a zijn toelaatbaar, indien en voor zover deze door die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

4.3.2 Uitzonderingen verbodsbepaling

Het verbod zoals bedoeld in artikel 4 lid 3.1 is niet van toepassing indien:

- a. de werken of werkzaamheden niet dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld en over een totale oppervlakte kleiner dan 100 m² worden uitgevoerd;
- b. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. de werken of werkzaamheden:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning.

4.3.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning kunnen de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het doen van archeologisch bureauonderzoek;
- b. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden kunnen worden behouden (behoud in situ);
- d. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
- e. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

4.3.4 Programma van eisen

Archeologisch onderzoek zoals bedoeld in artikel 4 lid 3.3 wordt uitgevoerd op basis van een programma van eisen. Het programma van eisen wordt opgesteld overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en wordt goedgekeurd door het bevoegd gezag. In het programma van eisen wordt aangegeven op welke wijze de voorwaarden die aan de vergunning worden verbonden worden uitgevoerd.

4.3.5 Afwijken van de onderzoeksplicht

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de archeologische onderzoeksplicht, indien uit informatie (afkomstig van de gemeente, aanvrager of anderszins) blijkt dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is, de archeologische waarde naar beneden kan worden bijgesteld, of dat de archeologie niet evenredig wordt bedreigd door de voorgenomen plannen.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor dijken en kaden met een waterkerende functie naast de andere krachtens dit plan hieraan gegeven bestemmingen.

5.2 Bouwregels

In afwijking van het in deze regels bepaalde ten aanzien van het bouwen en gebruik krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, zijn op en in de gronden als bedoeld in artikel 5 lid 1, ten dienste van en behorende bij de in dat lid bedoelde doeleinden toegestaan:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bakens en lichten, tot een hoogte van 6 meter, en
- b. overige voorzieningen, geen bouwwerken zijnde, en gebruiksvormen.
- c. Het bouwen en gebruik krachtens andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in artikel 5 lid 1, mag uitsluitend geschieden voor zover de belangen van de waterkering dat gedogen en vooraf advies ingewonnen is bij de desbetreffende dijkbeheerder.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2 voor het bouwen ten behoeve van de overige aan deze gronden gegeven bestemmingen, mits daartegen uit hoofde van de bescherming van de waterstaat geen bezwaar bestaat; daartoe wordt vooraf advies ingewonnen bij de beheerder(s) van de boezem en de waterkering.

3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, technische voorzieningen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,2 m bedraagt.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen ten behoeve van:

- a. staan- of ligplaats van onderkomens;
- b. staanplaats van voertuigen, waarin detailhandel plaatsvindt;
- c. kampeer- of caravanterrein;
- d. opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en voertuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;
- e. een seksinrichting;
- f. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;
- g. het gebruik van houtkachels, propaan tanks, open haarden en daarmee gelijk te stellen verbrandingsinstallaties.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Parkeren

Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, met inachtneming van het volgende:

- a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
- b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:
 - 1. voldaan wordt aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;

2. de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

9.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9 lid 1, indien:

- a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd en
- b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

9.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in artikel 9 lid 1, indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten aanzien van:

- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken met een hoogte van ten hoogste 3,50 meter en met een inhoud van ten hoogste 50 m³ ten dienste van het openbaar nut, zoals:
 1. wachthuisjes, muurtjes en standbeelden;
 2. transformatorhuisjes, schakel huisjes, gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwtjes, zulks met uitzondering van gasdrukregel- en gasdrukmeetstations;
- b. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bebouwingsgrens of een weg nader te bepalen, indien bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerking van het plan redelijk, gewenst en/of noodzakelijk is;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van waterlopen, wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien waterhuishoudkundige aspecten en/of de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- d. het veranderen van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken met ten hoogste 10%, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze veranderingen noodzakelijk zijn.

10.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning zoals genoemd in artikel 10 lid 1 wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

11.2 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 het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Voorweg 14 bc, Hazerswoude-Dorp'.