

voorschriften

Inhoud van de voorschriften

Hoofdstuk I	Algemene bepalingen	blz. 3
Artikel 1	Begripsbepalingen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
Artikel 3	Dubbeltelbepaling	7
Artikel 4	Hoogte-aanduidingen	8
Artikel 5	Overschrijding bouwgrenzen	8
Artikel 6	Afstand tot waterlopen	8
Artikel 7	Bestaande afstanden en bestaande andere maten	9
Artikel 8	Verhouding tot de Monumentenwet	9
Artikel 9	Vergunningvrije bouwwerken	9
Artikel 10	Terreinen van oudheidkundige betekenis	10
Artikel 11	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	10
Artikel 12	Beschrijving in hoofdlijnen	11
Hoofdstuk II	Bestemmingen en gebruik	15
Artikel 13	Agrarische doeleinden (A)	15
Artikel 14	Woondoeleinden (W)	22
Artikel 15	Bedrijfsdoeleinden (B)	24
Artikel 16	Pannenkoekenrestaurant annex Kanoverhuurbedrijf (PK)	26
Artikel 17	Natuurgebied (N)	27
Artikel 18	Recreatieve doeleinden (R)	28
Artikel 19	Landschapselement (BO)	29
Artikel 20	Begraafplaats	29
Artikel 21	Verkeersdoeleinden (V)	29
Artikel 22	Groenvoorzieningen	30
Artikel 23	Tuin (T)	30
Artikel 24	Water	30
Artikel 25	Leidingen	31
Artikel 26	Primair waterkering	33
Artikel 27	Gebruik van gronden en bouwwerken	36
Hoofdstuk III	Overgangs- en slotbepalingen	37
Artikel 28	Gebruik in strijd met het plan	37
Artikel 29	Bouwen in strijd met het plan	37
Artikel 30	Strafbepaling	37
Artikel 31	Naam	37

Hoofdstuk I Algemene bepalingen

3

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. het plan

het bestemmingsplan Buitengebied Noord van de gemeente Schipluiden, vervat in de kaart en deze voorschriften.

2. de kaart

de gewaarmerkte kaart met bijbehorende verklaring, genummerd 6358 bestaande uit één kaartblad met 7 detailbladen, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen, respectievelijk verklaard alsmede figuur 2 v.s. a en b.

3. bouwwerk

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

4. gebouw

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

5. bouwvlak

een aaneengesloten oppervlakte met een bestemmingsaanduiding voorzien van een hoogte-aanduiding en/of een percentage waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

6. bouwgrens

de grens van een bouwvlak, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.

7. erfgrens

de grens tussen twee percelen.

8. bouwstede

een aaneengesloten, voor agrarisch grondgebruik bestemd of mede bestemd terreinoppervlak, dat deel uitmaakt van een agrarisch bedrijf en dat, door een nadere aanwijzing op de plankaart of door in deze voorschriften genoemde maten, naar omvang en afmetingen nader is bepaald.

9. hoofdgebouw

een gebouw dat op een perceel door zijn aard, functie, constructie en/of erfrichting als belangrijkste valt aan te merken.

10. aanbouw

een uit de gevel uitspringend ondergeschikt deel van een hoofdgebouw, zoals erkers, toegangsportalen, (bij)keukens en woon- of slaapgedeelten van een woning, garages en bergingen van woningen.

11. bijgebouw

een vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwvlak gelegen hoofdgebouw en geen woonruimte zijnde, zoals garages, hobbyruimten, bergingen, hobbykassen en huisdieren-verblijven.

12. overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

13. peil

het maaiveld.

14. maaiveld

het maaiveld wordt geacht te liggen ter hoogte van de kruin van de weg die gelegen is aan de kant van de voorgevelrooilijn.

15. agrarisch bedrijf

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

- a. land- en tuinbouw op open grond:
de teelt van gewassen op open grond daaronder niet begrepen bosbouw, sierteelt en fruitteelt;
- b. veehouderijbedrijf op open grond:
het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel met gebruikmaking van de open grond;
- c. glastuinbouw:
de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- d. intensieve veehouderij:
de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
- e. fruitteelt:
het (nagenoeg) geheel telen van fruit in boomgaarden.

16. volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf in de omvang van ten minste een eenmansbedrijf met een daarbij passende arbeidsomvang en met een daaruit redelijkerwijs te verwachten bedrijfsinkomen.

17. agrarisch hulp- en nevenbedrijf

een bedrijf, gericht op het verlenen van diensten en/of het leveren van dieren of goederen aan agrarische bedrijven, dan wel op het verwerken, opslaan en/of verhandelen van dieren of producten, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven.

18. inrichting van agrarisch belang

een inrichting ter bevordering van de technische vooruitgang in agrarische bedrijven, zoals een proef- of testbedrijf, een controle- of k.i.-station of een inrichting van onderwijs, onderzoek of voorlichting.

19. semi-agrarisch bedrijf

een aan het agrarisch bedrijf verwant bedrijf, gericht op de handel in en de bewaring van landbouwproducten en huisdieren, alsmede de handel in en de bewaring van agrarische producten.

20. sierteeltbedrijf

een bedrijf dat overwegend of uitsluitend gericht is op het telen van boomkwekerijgewassen.

21. intensieve kwekerij

de teelt van gewassen en dieren in niet-lichtdoorlatende gebouwen (o.a. witloftrekkerijen, champignonkwekerijen, bloembolprepareerbedrijven, vis- en wormenkwekerij) met uitzondering van de in lid 15 sub d bedoelde intensieve veehouderij.

22. groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

23. detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

24. horecabedrijf

een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie; onder een horecabedrijf wordt niet begrepen een discotheek.

25. bedrijfswoning/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, welke woning is bestemd voor de huisvesting van een persoon en diens gezin, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming en het feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein.

26. agrarisch hulpgebouw

een agrarisch bedrijfsgebouw van ondergeschikte aard, zoals een melkstal, bergschuur of schuilgelegenheid.

27. kassen

bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal met een hoogte van 1.00 m of meer.

28. kleine gebouwen

gebouwen waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m² en de goothoogte niet meer dan 2.50 m.

29. hoveniersbedrijf

een bedrijf gericht op aanleg en onderhoud van tuinen en groenvoorzieningen.

30. tuincentrum

een onderneming die uitsluitend of overwegend gericht is op de teelt en/of de verhandeling van bomen, heesters, planten, bloemen en andere siergewassen en in samenhang daarmee op de verkoop van artikelen die met de tuinbewerking of de inrichting van tuinen verband houden, zoals tuingereedschap, tuinmeubilair en tuingrond, alsmede op de aanleg en het onderhoud van tuinen en groenvoorzieningen.

31. potgrondbedrijf

een bedrijf gericht op het opslaan, de emballage, de verkoop en het transport van potgrond en andere teeltsubstraten ten behoeve van agrarische bedrijven, aanverwante bedrijven als tuincentra en hoveniersbedrijven en dergelijke, alsmede aan de groothandel.

32. hoofdwatgang

een watgang als omschreven in artikel 81 van de Algemene Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland, zoals dit geldt ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan.

33. kampeermiddel

- a. een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan;
- b. enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelten daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde;

een en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

34. verblijfsmiddelen

voor verblijf geschikte - al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken - voer- en vaartuigen, arken, caravans, woonwagens en andere soortgelijke verblijfsmiddelen, alsmede tenten; een en ander voorzover geen bouwwerken en/of kampeermiddelen zijnde.

35. Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze voorschriften onderdeel uitmaakt.

36. windturbine

een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterbeheersing en/of -huishouding.

37. natuur- en landschapsdeskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van natuur- en landschap.

38. milieudeskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de hygiëne van het milieu.

39. agrarisch deskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van landbouw en tuinbouw.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de oppervlakte van een gebouw

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren;

2. de inhoud van een gebouw

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

3. de goothoogte van een gebouw

tussen de bovenkant van goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel en het peil;

4. de bouwhoogte van een gebouw

tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen, en het peil;

5. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

tussen de bovenkant van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, en het peil; de hoogte van windturbines wordt gemeten vanaf het peil tot aan de top van de rotor van de windturbine in de hoogste stand;

6. afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot erfscheidingen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

Artikel 3 Dubbeltelbepaling

Gronden die in aanmerking zijn of moeten worden genomen bij een te verlenen bouwvergunning mogen niet nog eens bij een nieuwe aanvraag voor het verkrijgen van een bouwvergunning in aanmerking worden genomen.

Artikel 4 Hoogte-aanduidingen

1. Het op de kaart achter een letter of combinatie van letters ingeschreven arabische cijfer geeft - tenzij in lid 3 en/of hoofdstuk II anders is bepaald en behoudens eventuele vrijstelling - de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen in meters aan, dan wel - voorzover een platte afdekking wordt toegepast - de maximaal toelaatbare hoogte van het boeibord van het platte dak. Deze hoogten mogen slechts worden overschreden door dakkapellen, hellende dakvlakken, topgevels, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen.
2. De maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt - voorzover nodig - in lid 3 en/of hoofdstuk II geregeld.
3. Op de gronden waarboven blijkens de kaart een straalpad is gelegen, mag de bouwhoogte van een bouwwerk in geen enkel opzicht meer bedragen dan de hoogte die wordt verkregen door interpolatie van de op de kaart bij het straalpad ingeschreven hoogtematen.
4. Binnen de op de kaart aangegeven windcirkels rond molens gelden de volgende bepalingen:
 - a. binnen 100 meter rond de molen mag geen bebouwing of beplanting hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek, worden opgericht;
 - b. tussen de 100 en 400 meter rond de molen mag de hoogte van bebouwing of beplanting niet meer bedragen dan 1/100 van de afstand tussen het bouwwerk of beplanting en de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.
5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4 in die gevallen waarin de vrije windvang en het zicht op de molen reeds beperkt is, met dien verstande dat de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder beperkt worden.

Artikel 5 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de kaart en hoofdstuk II uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1.50 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1.00 m bedraagt.

Artikel 6 Afstand tot waterlopen

1. De afstand van gebouwen tot waterlopen dient ten minste te bedragen:
 - a. 4.00 m tot hoofdwatgangen;
 - b. 1.50 m tot overige waterlopen, met dien verstande dat de afstand van kassen tot deze waterlopen ten minste 1.00 m dient te bedragen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 sub a voor een afstand kleiner dan 4.00 m, gehoord het Hoogheemraadschap van Delfland.

Artikel 7 Bestaande afstanden en bestaande andere maten

1. In die gevallen dat de afstanden van gebouwen tot gronden met de bestemming "verkeer" of de afstanden van gebouwen tot erfscheidingen, op de dag van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk II als minimum is voorgeschreven, mogen deze bestaande afstanden in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk II als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

2. In die gevallen dat de inhoud en de oppervlakte van woningen en andere gebouwen op de dag van terinzagelegging van het ontwerp van het plan c.q. het moment van het van kracht worden van een wijzigingsbesluit meer bedragen dan overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk II als maximum is voorgeschreven, mogen deze bestaande maten in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk II als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

3. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 1 en 2 uitsluitend van toepassing indien dit geschiedt op dezelfde plaats.

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, mits de situering niet in strijd is met de in artikel 12 omschreven doelstellingen.

Artikel 8 Verhouding tot de Monumentenwet

Deze voorschriften laten onverlet hetgeen met betrekking tot monumenten in de zin van de Monumentenwet bij of krachtens die wet is bepaald.

Artikel 9 Vergunningvrije bouwwerken

Ongeacht het bepaalde in dit bestemmingsplan zijn vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 43 van de Woningwet toegestaan.

Artikel 10 Terreinen van oudheidkundige betekenis

1. Het is verboden op of in de gronden aangeduid als "terreinen van oudheidkundige betekenis" de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden (geen normale agrarische exploitatiewerkzaamheden zijnde) uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning ex artikel 14 WRO) van burgemeester en wethouders:

- het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0.30 m;
- het aanleggen van boomgaarden;
- het bebossen van gronden;
- het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

2. De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de aanwezige oudheidkundige sporen niet dan in geringe mate worden aangetast of als de mogelijkheid bestaat tot het doen van voorafgaand wetenschappelijk onderzoek of het doen van oudheidkundige waarnemingen.

3. Alvorens over een aanlegvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (te Amersfoort).

4. In afwijking van het advies van de in lid 3 genoemde instantie mag een aanlegvergunning niet verleend worden dan na een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten.

Artikel 11 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepalingen van het plan:

- a. voor de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van openbare nutsbedrijven of van andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare instellingen, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en wachthuisjes voor verkeersdiensten; de inhoud van de gebouwtjes mag niet meer dan 60 m³ en de hoogte niet meer dan 3.00 m bedragen;
- b. voor de bouw van masten voor telecommunicatie en energievoorziening met een hoogte van maximaal 15.00 m;
- c. voor de bouw van lantaarnpalen, vlaggenmasten en antennemasten, mits deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte niet meer dan 15.00 m bedraagt;
- e. voor geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing van de ligging en de vorm van bestemmingsgrenzen aan die tracés, indien bij definitieve uitmeting blijkt, dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden uitgevoerd als op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken;
- f. voor afwijkingen van bestemmings- en/of bebouwingsgrenzen en voorgeschreven maten (daaronder niet begrepen bebouwingspercentages) met ten hoogste 10% maar niet meer dan 2.00 m, voorzover dit om esthetische of technische redenen en/of redenen van doelmatigheid wenselijk is.

Artikel 12 Beschrijving in hoofdlijnen

Algemeen

1. In dit artikel wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze met het onderhavige bestemmingsplan de doeleinden worden nagestreefd die zijn toegekend aan de gronden binnen het plangebied. Deze hoofdlijnen dienen als referentiekader bij de toetsing van bouwplannen, de uitvoering van werken en werkzaamheden, de toepassing van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden, het stellen van nadere eisen en de ruimtelijke inrichting.

Doelstellingen

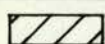
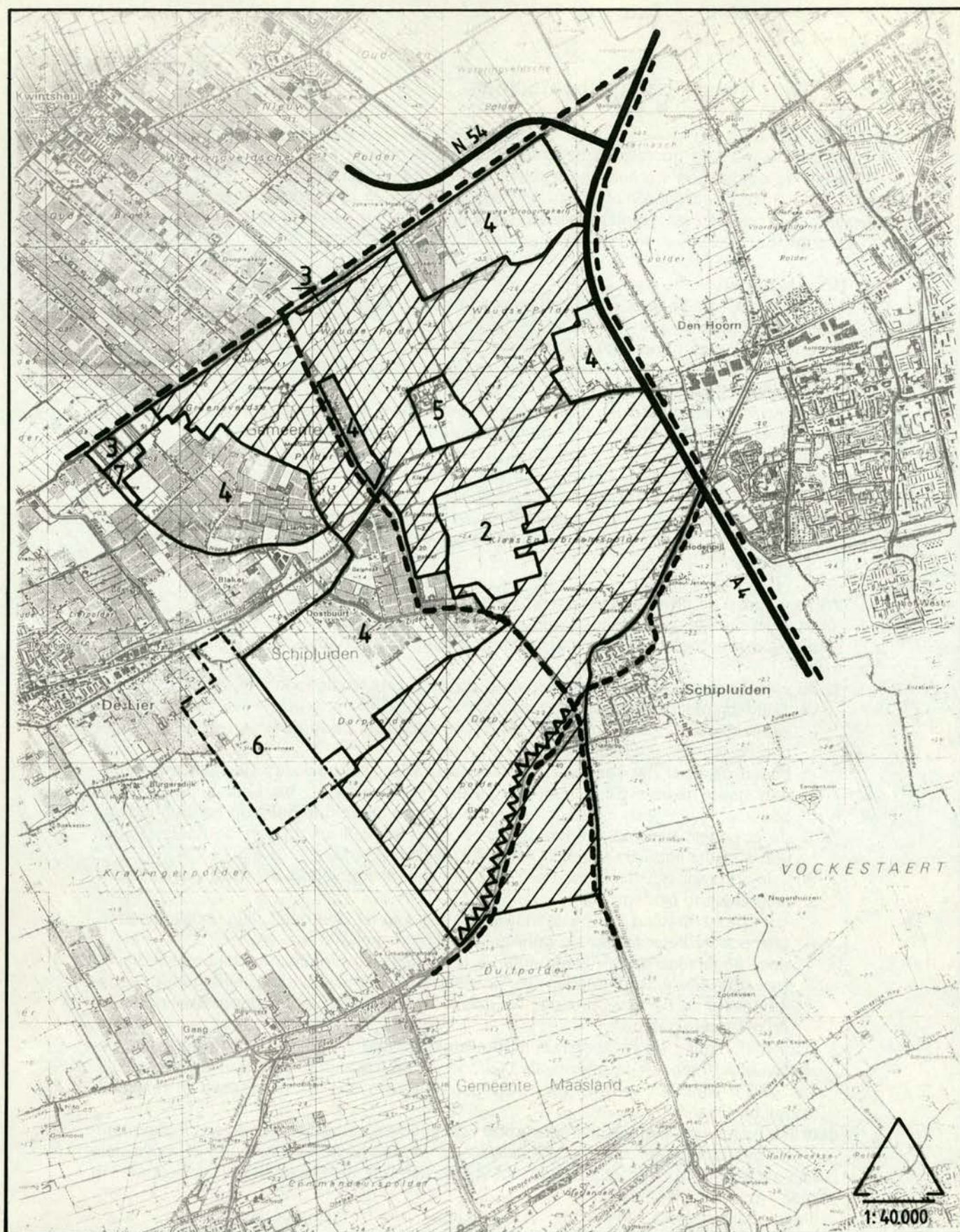
2. Het beleid in hoofdlijnen is er op gericht binnen het plangebied een juridisch-planologisch kader te scheppen voor:

- a. de ontwikkeling in onderlinge samenhang van economisch belangrijke combinaties van veehouderij en glastuinbouw met vormen van natuurbeheer, landschapsbouw, waterhuishouding en recreatie;
- b. beperking van niet-agrarische functies tot de bestaande, en het in beperkte mate toelaten van passende nieuwe functies in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
- c. in samenhang daarmee het behoud en herstel van de ruimtelijke, landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het veenweidegebied en van de bebouwingsstroken met cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- d. de uitvoering van infrastructurele werken en sectorale wetgeving van nationaal, regionaal en lokaal belang op een wijze passend bij de landschappelijke en natuurlijke waarden van het plangebied.

Wijze waarop de doelstellingen worden nagestreefd (zie ook figuur 1 v.s.)

3. De in lid 2 genoemde doelstellingen worden op de volgende wijze nagestreefd:

- a. binnen aanvaardbare marges voor instandhouding van het landschap en het natuurlijke milieu:
 1. door in het veenweidegebied optimale productieomstandigheden te bieden voor de veehouderij, met dien verstande dat:
 - intensieve veehouderij uitsluitend als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering zal worden toegestaan;
 - buiten de door het streekplan Zuid-Holland West aangewezen glastuinbouwgebieden geen nieuwe glastuinbouwbedrijven zijn toegestaan en bestaande glastuinbouwbedrijven geen mogelijkheden te bieden uit te breiden gelet op het behoud van de openheid van het veenweidegebied, zulks ter realisering van de doelstellingen van de Reconstructie Midden-Delfland, Deelplan Gaag;
 2. door in de voor glastuinbouw bestemde concentratiegebieden optimale productieomstandigheden te bieden:
 - door de verbreding van bestaande én aanleg van nieuwe ontsluitingsmogelijkheden, alsmede verbetering van de waterhuishouding mogelijk te maken;
 - door anderzijds ontwikkeling mogelijk te maken van nieuwe glastuinbouwbedrijven met een efficiënte ontsluiting, verkaveling en waterhuishouding, een goede woonomgeving en een toegevoegde waarde ten aanzien van landschappelijke inpassing en recreatief gebruik;
 3. door afstemming op de sectorale milieuwetgeving met betrekking tot de agrarisch bedrijfsvoering mogelijk te maken als bijdrage tot de instandhouding van de aanwezige natuurlijke waarden van het veenweidegebied en op een wijze passend in het landschap ter plaatse;
- b. door het weren van nieuwe niet-agrarische woningen en bedrijven en aan het instandhouden van bestaande niet-agrarische functies slechts mee te werken binnen het provinciale beleid als verwoord in de op het moment van vaststelling geldende Nota Planbeoordeling van de provincie Zuid-Holland:
 - voorzover sprake is van het vrijkomen van agrarische bedrijfsgebouwen ten ge



veenweidegebied

2 beheersgebied

3 natuurgebied

4 concentratiegebied glastuinbouw

5 $\dagger$ woudt

6 recreatiegebied kraaiennest



bebouwingsstrook van grote cultuurhistorische en landschappelijke waarde



(te verbeteren) ecologische verbindingzone

7 restgebied

BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

figuur 1vs

- volge van bedrijfsbeëindiging kan de bestemming slechts gewijzigd worden in een niet-agrarische functie die qua aard, schaal en binding past in de omgeving, en geen afbreuk doet aan het veilig en doelmatig functioneren van de verkeersvoorzieningen;
- tot de uitvoering van deze doelstelling behoort ook het beperken van de uitbreiding, van de milieubelasting van bestaande niet-agrarische bedrijven en het bevorderen van uitplaatsing naar een gemeentelijk of regionaal bedrijventerrein;
- c. door bescherming en ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden in het plangebied door:
1. daarvoor in aanmerking komende gebieden als De Zeven Gaten en de oeverlanden langs de Zweth te beschermen;
 2. het aanleggen van bos- en groenelementen van landschappelijke betekenis;
 3. de ecologische verbindingzones langs de waterlopen De Gaag, de Monsterse Wetering, de Zijde en de Zweth, te verbeteren nieuwe verbindingzones creëren tussen het toekomstige recreatie-/waterbergingsgebied rond het Kraaienest enerzijds, en anderzijds de Monstersewetering en de Gaag. Middelen daartoe zijn verbetering van de waterkwaliteit, natuurvriendelijke oevers en een natuurvriendelijk beheer;
 4. ten behoeve van het in de Klaas Engelbrechtspolder aangewezen beheersgebied een aanlegvergunningstelsel op te nemen, en voor het overige veenweidegebied een beperkt aanlegvergunningstelsel op te nemen voor het scheuren van grasland en het planten van houtgewassen;
 5. het zicht op het beschermd dorpsgezicht van de kern 't Woudt vrij te houden door in de omgeving ervan bebouwing en bosbeplanting te weren;
- d. door in de door het Streekplan Zuid-Holland West, vastgesteld januari 1997, aangewezen bebouwingsstroken van grote cultuurhistorische en landschappelijke waarde, te weten de Gaagweg alsmede in geval van elders in het veenweidegebied voorkomende bebouwing:
1. naast de als monument aangewezen panden, ook van andere cultuurhistorische waardevolle bebouwing als genoemd in het Monumenten Inventarisatie Project (M.I.P.) zoals ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, en in het overzicht van het Ontwerp Meerjaren Monumentenplan van de gemeente Schipluiden laatstelijk gewijzigd d.d. 6 juni 1988, de karakteristiek te behouden, bepaald door de hoofdafmetingen en geleiding van de bouwmassa en door de richting van de nok;
 2. gebouwen in het bebouwingslint en het open landschap in te passen door:
 - de hoofdrichting van de gebouwen haaks op en evenwijdig aan de richting van de kavelsloten te plaatsen en de lengterichting zoveel mogelijk evenwijdig aan de hoofdrichting van de kavelsloten te doen zijn;
 - de bebouwing zoveel mogelijk te concentreren;
 - op de agrarische erven te voorzien in een aan de omgeving aangepaste inrichting, in ieder geval voor wat betreft de beplanting; afscherpende beplanting bij loopstallen is in dit kader van het grootste belang;
 - rekening te houden met de aanwezigheid van het op grond van de Monumentenwet aangewezen beschermde dorpsgezicht van 't Woudt;
 3. de vrijstaande bijgebouwen zo dicht mogelijk te concentreren rond het hoofdgebouw;
- e. door in het bestemmingsplan ruimte te bieden voor de uitvoering van het deelplan Gaag van het Reconstructieplan ex artikel 44 van de Reconstructiewet Midden-Delfland. Ten aanzien van de ruimtelijke inrichting en de uitvoering van werken en werkzaamheden is de bij het deelplan Gaag behorende plankaart "Plan van voorzieningen voor het deelplan Gaag" richtinggevend;
- f. door infrastructurele werken en de eventueel daarbijbehorend geluidswerende voorzieningen zodanig uit te voeren en in te richten dat geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en op een wijze die passend is bij de schaal en de aard van de omgeving.

Artikel 13 Agrarische doeleinden (A)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor agrarische doeleinden (A) zonder subbestemming zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van agrarische productiebedrijven als bedoeld in artikel 1 lid 15 sub a en b, met dien verstande dat:

- a. intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan als ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering;
- b. de gronden voorzover voorzien van een subbestemming tevens bestemd zijn voor: ter plaatse van de
 - subbestemming Ag: glastuinbouw als bedoeld in artikel 1 lid 15 sub c;
 - subbestemming Ahn: een agrarisch hulp- en nevenbedrijf, als bedoeld in de bedrijfs-groep 01.4 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - subbestemming Aho: een hoveniersbedrijf.

2. De gronden op de kaart aangewezen voor agrarische doeleinden met de subbestemming Av zijn uitsluitend bestemd voor de bedrijfsvoering van agrarische productiebedrijven als bedoeld in artikel 1 lid 15 sub b alsmede voor de instandhouding van de gronden als veenweidegebied.

3. De gronden op de kaart aangewezen voor agrarische doeleinden met de subbestemming Aln zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van agrarische productiebedrijven als bedoeld in artikel 1 lid 15 sub b alsmede het behoud en het herstel van de ter plaatse aanwezige landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden.

Toelaatbaarheid

4. Op de in lid 1 en lid 2 bedoelde gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. kassen en waterbassins op de gronden met de subbestemming Ag;
- c. bedrijfswoningen met bijbehorende bijgebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder windturbines;
- e. verhardingen;
- f. beplantingen, waterlopen, waterberging ten behoeve van de waterhuishouding en voorts;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanwijzing ▼ en ■ ten hoogste één burgerwoning.

Bouwvoorschriften

5. De bouwwerken mogen slechts worden gebouwd met inachtneming van de aanwijzingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. op de gronden met de aanwijzing (z) zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan;
- b. de ingevolge het bepaalde in lid 4 toelaatbare gebouwen mogen, voorzover zij de maten van een klein gebouw als omschreven in artikel 1 lid 28 te boven gaan uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwstede van 1,5 ha ter plaatse van het daartoe op de kaart aangegeven bouwstede, met dien verstande dat de grootste afstand waarbinnen gebouwen worden gebouwd niet meer dan 150 meter mag bedragen. Indien de kavelbreedte van de bouwstede minder dan 75.00 m bedraagt geldt als grootste afstand waarbinnen gebouwen gebouwd dienen te worden een afstand van maximaal 200 meter;
- c. per agrarisch bedrijf mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - de bedrijfswoning gebouwd moet worden binnen een afstand van ten hoogste 20.00 m uit de concentratie van bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde;
- d. een bedrijfswoning is slechts toelaatbaar, indien de aard, inrichting, omvang en continuïteit van het bedrijf en de betrokkenheid van de desbetreffende persoon bij de dagelijkse bedrijfsleiding van dien aard zijn, dat het wonen op het bedrijf noodzakelijk is;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c zijn een 2e en 3e woning uitsluitend toelaatbaar ter plaatse van de nadere aanwijzing ▽ respectievelijk □;
- f. het gezamenlijk grondoppervlak van bij een bedrijfswoning behorende bijgebouwen mag ten hoogste 50 m² bedragen;
- g. windturbines zijn uitsluitend toelaatbaar op de gronden met de subbestemming Ag;

- h. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd indien deze nodig zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering en naar aard en inrichting zijn afgestemd op de aard en omvang van het bedrijf;
- i. de goothoogte mag ten hoogste bedragen:
- | | |
|--|---------|
| 1. van bedrijfswoningen en andere bedrijfsgebouwen | 6.00 m; |
| 2. van bijgebouwen bij de bedrijfswoningen | 3.00 m; |
| 3. van kassen | 6.00 m; |
- j. de bouwhoogte mag ten hoogste bedragen:
- | | |
|--|----------|
| 1. van bedrijfswoningen en andere bedrijfsgebouwen | 10.00 m; |
| 2. kassen | 9.50 m; |
| 3. van erfafscheidingen | 2.00 m; |
| 4. van vloeiستoftanks | 8.00 m; |
| 5. van silo's en van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 12.00 m; |
| 6. bijgebouwen | 6.00 m; |
- k. over de breedte van de gevel van de bedrijfswoning, vermeerderd met 5.00 m gemeten vanuit iedere zijgevel, mogen geen bedrijfsgebouwen, kassen en silo's daaronder begrepen, worden gebouwd tussen de naar de weg gekeerde kant van de agrarische bedrijfswoning en de weg;
- l. tussen een bedrijfswoning en niet voor bewoning bestemde bedrijfsgebouwen moet de afstand aan drie zijden van de woning ten minste 5.00 m bedragen;
- m. tenzij uit de kaart of deze voorschriften anders blijkt, dient de afstand van gebouwen tot de as van een weg ten minste bedragen:
- | | |
|---|-----------|
| - langs de A4 | 100.00 m; |
| - langs de Woudseweg | 50.00 m; |
| - langs de Rijksstraatweg, de Gaagweg, de Noordlierweg, de Oostbuurtseweg en de Klaas Engelbrechtsweg | 20.00 m; |
| - langs de overige wegen op de kaart aangeduid | 15.00 m; |
- met dien verstande dat de afstand van kassen tot de as van overige wegen ten hoogste mag bedragen:
- | | |
|---|--|
| - 3.00 m indien de weg smaller is dan 3.00 m; | |
| - 4.50 m indien de weg breder is dan 3.00 m; | |
- n. in afwijking van het bepaalde in sub m dient de afstand van woningen tot de as van navolgende wegen vanwege de Wet geluidhinder ten minste te bedragen:
- (50 dB(A)-contouren)
- | | |
|----------------------------------|--------|
| - langs de Klaas Engelbrechtsweg | 129 m; |
| - langs de Woudseweg | 250 m; |
| - langs de Rijksstraatweg | |
| ter hoogte van Schipluiden | 88 m; |
| ten oosten van Schipluiden | 151 m; |
| - langs de Gaagweg | 100 m; |
- met dien verstande dat:
1. voor situaties liggende in de zone van de A4 (bij 2 x 2 rijstroken 400 meter) alvorens bouwvergunning wordt verleend akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen dat op de gevels van agrarische bedrijfswoningen en overige nieuwe woningen ten hoogste 50 dB(A) heerst;
 2. indien in geval van herbouw van woningen de bestaande voorgevel gelegen is binnen de hiervoor vermelde afstandsmaten, dan mag de bestaande gevelafstand niet verkleind worden;
- o. met betrekking tot de erfscheiding gelden de volgende afstandsmaten:
- | | |
|---|--------------------|
| 1. tussen bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen en bedrijfswoningen, waarvan de goothoogte 3.00 m of minder bedraagt en de erfscheiding: | 5.00 m; |
| 2. tussen bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen en bedrijfswoningen, waarvan de goothoogte meer dan 3.00 m bedraagt en de erfscheiding: | 2 x de goothoogte; |
| 3. tussen kassen waarvan de bouwhoogte 4.50 m of minder bedraagt en de erfscheiding: | 0.50 m; |

4. tussen kassen waarvan de bouwhoogte meer dan 4.50 m bedraagt en de erfscheiding: de bouwhoogte minus 3.50 m;
5. tussen bijgebouwen of waterbassins en de erfscheiding: 2.00 m;
6. tussen windturbines en de erfscheiding: 2 x de lengte van het rotorblad, gerekend vanaf het draaipunt van de turbine;
7. tussen wateropslagtanks, watertanks of watersilo's en de erfscheiding: 2.00 m;
- p. met betrekking tot windturbines gelden de volgende bepalingen:
 1. de toegestane hoogte (top rotorhoogte in de hoogste stand) mag ten hoogste 60.00 m bedragen, met dien verstande dat de toegestane hoogte binnen de aanduiding straalpad niet groter mag zijn dan uit extrapolatie van de binnen de aanduiding weergegeven getallen kan worden afgeleid;
 2. de diameter van de rotor dient ten hoogste 15.00 m te bedragen;
 3. de onderkant van de rotor dient ten minste 5.00 m hoger te zijn dan het hoogste obstakel binnen een straal van 15.00 m gemeten uit het hart van de mast;
 4. de afstand tussen de horizontale projectie van de rotor tot de perceelsgrens dient ten minste 5.00 m te bedragen en tot de kant van een weg ten minste 15.00 m;
- q. ter plaatse van de nadere aanwijzing (zd) zijn geen bedrijfswoningen toegestaan;
- r. de afstand van kassen tot woningen van derden dient ten minste te bedragen:
 - ~~van nieuwe kassen tot woningen van derden~~ 25.00 m;
 - ~~van uitbreidingen van kassen tot woningen van derden~~ 10.00 m;
- s. het bebouwingspercentage van de gronden met de subbestemmingen Ahn en Aho mag niet meer bedragen dan 45% respectievelijk 35%.

6. Op de percelen waar ingevolge lid 4 sub g burgerwoningen zijn toegelaten, is het bepaalde in artikel 14 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat ter plaatse van de nadere aanwijzing ■ de inhoud van de woning ten hoogste 300 m³ mag bedragen.

Samenvallende bestemmingen

7. Voorzover de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de bestemming "Leidingen" dan wel de bestemming "Primair waterkering" is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 25 respectievelijk artikel 26.

Vrijstellingen

Vrijstelling tweede bedrijfswoning

8. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5 sub c voor de bouw van een tweede bedrijfswoning op gronden met de subbestemming Av, indien onverlet het bepaalde in lid 5 sub d voldaan wordt aan het volgende:
- a. het bedrijf duurzame werkgelegenheid biedt aan twee volwaardige arbeidskrachten;
 - b. het bedrijf een zodanig toezicht vereist dat het wonen van twee volwaardige arbeidskrachten bij het bedrijf nodig is;
 - c. binnen het betrokken bedrijf geen tweede woning aanwezig is;
 - d. de afstand van de woning tot kassen ten minste 25.00 m bedraagt.

Dubbeltelbepaling

9. Indien ten behoeve van een bedrijf reeds een of meerdere woningen aanwezig zijn, mede in de zin van lid 10 en behoudens het bepaalde in lid 11 en burgerwoningen als bedoeld in lid 4 sub g niet meegerekend, wordt het bouwplan voor een nieuwe agrarische bedrijfswoning aangemerkt als bouwplan voor een tweede ~~respectievelijk volgende~~ agrarische bedrijfswoning.

10. Uitgezonderd het bepaalde in lid 11 worden voor de toepassing van lid 5 sub c en lid 8 sub c met een binnen een bedrijf reeds aanwezige woning gelijkgesteld:

- a. de woning die op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpplan reeds binnen de bouwstede of het agrarisch bouwperceel van het betrokken bedrijf aanwezig is;
- b. de woning, die na de tervisielegging van het ontwerpplan als agrarische bedrijfswoning is of wordt gebouwd.

11. De bepaling van lid 10 blijft buiten toepassing bij vervanging van een woning, indien de te vervangen woning wordt afgebroken en daaromtrent zekerheid is gesteld.

Vrijstelling van hoogtematen

12. Burgemeester en wethouders kunnen, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5 sub j voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere hoogte dan is toegestaan met dien verstande, dat:

- a. de bouwhoogte van schoorstenen ten hoogste 20.00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van silo's ten hoogste 25.00 m mag bedragen.

Vrijstelling van afstandsmaten

13. Burgemeester en wethouders kunnen, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5 sub a, m en o:

- a. voor het bouwen van kassen op de gronden met de nadere aanwijzing (z) gelegen langs gronden met de bestemming Water, tot ten hoogste 1.50 m gemeten vanuit de bovenin-steek van de waterloop, gehoord het Hoogheemraadschap van Delfland en, voorzover de gronden zijn gelegen in het gebied van de Wet Reconstructie Midden-Delfland, de advi-seur inzake natuur en landschap;
- b. voor het verminderen van de afstand tot 2.00 m tussen:
 1. bedrijfswoningen en de erfscheiding;
 2. bedrijfsgebouwen en de erfscheiding;
- c. voor het verminderen van de afstand tot 1.00 m tussen:
 - bijgebouwen of waterbassins en de erfscheiding;
- d. voor het verminderen van de afstand tot 0.00 m tussen:
 1. kassen en de erfscheiding langs wegen of slagen met een breedte van ten hoogste 3.00 m mits de afstand tot de as van de slag of weg ten minste 2.00 m bedraagt;
 2. kassen en de erfscheiding indien aannemelijk is dat op het aangrenzende perceel eveneens in dezelfde erfscheiding wordt gebouwd;
 3. windturbines en de erfscheiding indien het een gemeenschappelijke windturbine betreft;
 4. wateropslagtanks, watertanks of watersilo's en de erfscheiding indien aannemelijk is dat op het aangrenzende perceel eveneens een dergelijk bouwwerk in dezelfde erfschei-ding wordt gebouwd.

Vrijstelling ten behoeve van gebouwen nabij leidingen

14. Burgemeester en wethouders kunnen, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is, vrijstelling verlenen ten behoeve van de bouw van gebouwen op de gronden met de bestemming Leidingen indien en voorzover:

- a. het aan de leidingen verbonden gevaaraspect niet onaanvaardbaar wordt vergroot;
- b. in verband met de toelaatbaarheid van de gebouwen burgemeester en wethouders vooraf schriftelijk advies inwinnen bij de beheerder van de leiding.

Vrijstelling ten behoeve van het bebouwingspercentage

15. Burgemeester en wethouders kunnen, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5 onder s, voorzover het gronden met de subbestemming Ahn betreft, tot een maximumbebouwingspercentage van 65%.

Vrijstellingsbevoegdheid erfbebouwing

15a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 5 sub f van de gezamenlijke oppervlaktemaat van 50 m² tot een maximum van 75 m², uitsluitend voorzover er tegen de uitbreiding van de bebouwing uit landschappelijk oogpunt geen bezwaren bestaan.

Toetsing bouwplannen

16. Ter toetsing van een bouwplan kunnen burgemeester en wethouders dat bouwplan - voor een gemotiveerd advies ter beoordeling van de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf als-mede de noodzaak van de gewenste bebouwing - in handen van de agrarische deskundige stellen. Bij de toetsing wordt in ieder geval gelet op:

- de aard, inrichting, omvang en continuïteit van het bedrijf;
- de mate van betrokkenheid bij het bedrijf;
- in hoeverre er sprake is van hoofdberoep, hoofdbestaan en volledige dagtaak in het be-drijf.

17. Het advies als bedoeld in lid 16 dient in ieder geval te worden gevraagd, indien het betreft:

- a. het vestigen van een nieuw bedrijf, danwel bedrijfsverplaatsing;
- b. de bouw van een tweede bedrijfswoning.

18. Bouwvergunning ten behoeve van de bouw van een tweede bedrijfswoning, in afwijking van het advies van de agrarisch deskundige, wordt slechts verleend nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

Nadere eisen met betrekking tot de situering en het uitwendig karakter van gebouwen

19. Onverlet de bepalingen in dit artikel kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen met betrekking tot de situering van bebouwing - waterbassins en vloeistoftanks daaronder begrepen -:

- met het oog op de ontsluiting van het betreffende perceel, van aangrenzende percelen en van percelen gelegen aan dezelfde slag of weg waaraan het betreffende perceel grenst;
- met betrekking tot de waterhuishouding;
- in verband met de verkeersveiligheid, alsmede met betrekking tot boerderijen en voormalige boerderijen voorzover het betreft de situering van gebouwen ten opzichte van kruispunten van wegen in verband met het uitzicht op de kruispunten, met dien verstande dat geëist kan worden dat een gebouw gesitueerd wordt achter de verbindende lijn tussen twee punten, elk gelegen op de as van een der kruisende wegen waaraan het gebouw is gelegen en op 25.00 m uit het kruispunt van de assen;
- de situering van gebouwen binnen het geheel van een bebouwingslint of -strook;
- de landschappelijke inpassing;
- het uitwendig karakter bepaald door onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting;

met dien verstande dat de bedoelde nadere eisen uitsluitend mogen worden gesteld om bouwplannen en inrichting in overeenstemming te doen zijn met de beschrijving in hoofdlijnen.

Werken en werkzaamheden

20. Behoudens het bepaalde in lid 23 is het verboden op of boven de gronden met de subbestemming Aln dan wel Av de hierna te noemen werken of werkzaamheden aan te leggen of uit te voeren, zonder vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders of in afwijking van de voorwaarden bij zodanige vergunning gesteld. Deze werken en werkzaamheden zijn:

- I. op of boven de gronden met de subbestemming Aln:
 - a. de aanleg van bestratingen of andere oppervlakteverhardingen;
 - b. de aanleg van ondergrondse of bovengrondse hoofdtransportleidingen voor gassen, vloeistoffen of energie of voor telecommunicatie;
 - c. de aanleg van andere ondergrondse constructies, installaties, leidingen of apparatuur;
 - d. de aanleg van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
 - e. de aanleg van dijken of andere taluds of de vergraving of ontgraving van reeds bestaande dijken of taluds;
 - f. de aanleg van waterlopen of de vergraving, verruiming of demping van reeds bestaande waterlopen;
 - g. de verwijdering van bomen of andere opgaande beplanting alsmede verwijdering van oevervegetaties;
- II. op of boven de gronden met de subbestemmingen Av en Aln:
 - h. het ontginnen van grasgronden;
 - i. het scheuren van grasgronden anders dan ten behoeve van herinzaai;
 - j. 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 zijn beplant;
 - k. afgraven, ophogen of egaliseren van gronden met meer dan 0.40 m.

21. Het verbod als bedoeld in lid 20 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

22. Onverminderd het bepaalde in lid 23 is het verbod als bedoeld in lid 20 voorts niet van toepassing op:

- a. de aanleg van kavelpaden voorzover dit voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- b. het scheuren van grasgronden binnen de subbestemming Av ten behoeve van de teelt van ruwvoeder in het kader van de eigen bedrijfsvoering van de in lid 2 genoemde agrarische productiebedrijven;
- c. het aanbrengen van leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, voorzover dit voor de waarden van de gronden met de subbestemming Aln van geringe betekenis moet worden geacht.

23. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 20, zijn slechts toelaatbaar, indien daarvoor de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden van de gronden met de subbestemming Aln niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Adviesprocedure aanlegvergunningen

24. Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de natuur- en landschapsdeskundige met betrekking tot de vraag of de aanwezige landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden door het verlenen van een aanlegvergunning niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast en omtrent eventueel te stellen voorwaarden. Tevens wordt voor de werkzaamheden als bedoeld in lid 20 advies ingewonnen bij de agrarisch deskundige.

Aanlegvergunning in afwijking van het advies wordt slechts verleend nadat van Gedeputeerde Staten de verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

Wijzigingsbevoegdheid ex art. 11 WRO

25. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in lid 1 en lid 2 bedoelde gronden te wijzigen met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. ingeval van bedrijfsbeëindiging of indien het agrarisch bedrijfscomplex niet meer de agrarische functie kan vervullen mag de bestemming gewijzigd worden in "agrarisch hulp- en nevenbedrijf", in "inrichting van agrarisch belang" en in "semi-agrarisch bedrijf", als bedoeld in artikel 1 lid 17 t/m 19, met dien verstande dat:
 1. de wijziging uitsluitend van toepassing is voor voormalige agrarische bedrijfsvestigingen aangeduid met de aanduiding bouwsteden;
 2. de vestiging noodzakelijk is voor plaats of streek;
 3. de vestiging redelijkerwijs niet op een industrieterrein in de gemeente of naaste omgeving kan worden ondergebracht;
 4. per bedrijf ten hoogste één bedrijfswoning toelaatbaar is, behoudens daar waar ten gevolge van de bepalingen van het plan blijkt dat geen dienstwoningen zijn toegestaan;
 5. als bedrijfswoning als bedoeld onder 4 wordt aangemerkt de binnen de betrokken bouwstede reeds aanwezige woning;
 6. het oppervlak van de bedrijfsgebouwen niet groter mag zijn dan op de dag van terplegging van het ontwerp van de wijziging van het plan;
 7. de wijziging niet betreft glasopstanden;
 8. geen afbreuk wordt gedaan aan een veilig en doelmatig functioneren van de verkeersvoorzieningen;
 9. de bedrijfsvoering zich moet verdragen met de agrarische exploitatie van de omliggende gronden;
 10. geen hinder of overlast voor het verblijf van mensen, noch aantasting van de kwaliteit van het natuurlijke milieu of het landschap te vrezen is, die niet op doelmatige wijze kan worden voorkomen;
 11. uitsluitend niet-industriële bedrijven zijn toegestaan, behorend tot de categorieën 1 t/m 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. van de onder a, aanhef, bedoelde gronden mag in geval van bedrijfsbeëindiging, of indien het agrarisch bedrijfscomplex niet meer de agrarische functie kan vervullen, de bestemming eveneens gewijzigd worden in de bestemming Bedrijfsdoeleinden, met dien verstande dat:
 1. de wijziging uitsluitend van toepassing is voor voormalige agrarische bedrijfsvestigingen aangeduid met de aanduiding bouwsteden;

2. uitsluitend niet-industriële bedrijven zijn toegestaan uit de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met uitzondering van autoreparatiebedrijven, detailhandel in nieuwe en gebruikte auto's, motoren; autoaccessoires in -onderdelen, detailhandel in caravans, verkoop van motorbrandstoffen, alsmede aannemingsbedrijven en bedrijven met buitenopslag;
3. het bepaalde onder a sub 1 t/m 10 eveneens van toepassing is;
- c. van de onder a, aanhef, bedoelde gronden mag de bestemming eveneens gewijzigd worden:
 - ten behoeve van de vestiging van maatschappelijke doeleinden en hoveniersbedrijven, met dien verstande dat:
 1. de wijziging uitsluitend van toepassing is voor voormalige agrarische bedrijfsvestigingen aangeduid met de aanduiding bouwsteden;
 2. geen afbreuk wordt gedaan aan een veilig en doelmatig functioneren van de verkeersvoorzieningen en het bepaalde onder a sub 3 t/m 10 van overeenkomstige toepassing is;
- d. van de in lid 1 bedoelde gronden met de subbestemming Ag, mag de bestemming worden gewijzigd ten behoeve van sierteeltbedrijven als bedoeld in lid 1 sub 20;
- e. van de in lid 1 bedoelde gronden mag de bestemming gewijzigd worden in "intensieve kwekerij" als bedoeld in artikel 1 lid 21, met dien verstande dat:
 1. de bedrijven uitsluitend mogen worden gesitueerd op de gronden met de subbestemming Ag;
 2. het bepaalde onder a sub 3 t/m 10 van overeenkomstige toepassing is;
- f. van de in lid 1 en lid 2 bedoelde gronden mag de bestemming van het gedeelte van die gronden waarop een bedrijfswoning is gebouwd alsmede de bij de woning behorende gronden gewijzigd worden in de bestemmingen Woondoeleinden en Tuin, ten behoeve van de aanpassing of verandering van deze gebouwen die in de toekomst niet meer een agrarische functie vervullen teneinde deze geschikt te houden of beter geschikt te maken voor bewoning door niet-agrariërs, met dien verstande dat:
 1. het aantal woningen mag worden vermeerderd tot ten hoogste 2 indien:
 - de gronden voorzien zijn van de aanduiding monument, dan wel vermeld zijn in het Monumenten Inventarisatie Project voor de gemeente Schipluiden, als ten tijde van de vaststelling en het Overzicht Meerjaren Monumentenplan gemeente Schipluiden;
 - de totale inhoud van het gebouw ten minste 1.000 m³ bedraagt;
 2. voor het overige het bepaalde in de artikelen 14 en 24 van toepassing is;
- g. in het belang van de waterhuishouding mogen de bestemmingen van de gronden gewijzigd worden in de bestemming Water en Groenvoorzieningen, met dien verstande dat alvorens de wijziging ter visie wordt gelegd terzake van de waterstaatsbelangen burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij het Hoogheemraadschap Delfland alsmede bij de natuur- en landschapsdeskundige;
- h. de planwijzigingen dienen in overeenstemming te zijn met de beleidsdoelstellingen als bedoeld in de beschrijving in hoofdlijnen;
- i. van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het oprichten van bouwwerken zal eerst gebruik worden gemaakt nadat een schriftelijke verklaring is overlegd waaruit blijkt dat de bodemkwaliteit ter plaatse hiervoor geschikt is;
- j. over de voorgenomen wijziging als bedoeld in sub a en f vragen burgemeester en wethouders advies aan de agrarische deskundige.

Procedure

26. Het ontwerp van een besluit waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretarie voor belanghebbenden ter inzage. De burgemeester maakt de terinzagelegging tevoren bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden tot het doen blijken van bedenkingen bij burgemeester en wethouders gedurende de termijn van de terinzagelegging.

Artikel 14 Woondoeleinden (W)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor het wonen.

Toelaatbaarheid

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- woningen;
- aanbouwen;
- bijgebouwen, niet zijnde woonruimten;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. indien op de kaart de aanduiding hoofdgebouw toegestaan is aangegeven dient het hoofdgebouw binnen deze aanduiding te worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal ● op de kaart;
- c. de inhoud van de woning mag inclusief aangebouwde woonruimten niet meer bedragen dan 500 m³, met dien verstande dat:
 - ter plaatse van de nadere aanwijzing (n) de inhoud van de woningen ten hoogste 900 m³ mag bedragen;
 - ter plaatse van de nadere aanwijzing ■ de inhoud van de woningen ten hoogste 300 m³ mag bedragen;
- d. indien de woningen niet aaneen worden gebouwd dient de onderlinge afstand ten minste 4.00 m te bedragen;
- e. indien de woning niet in de erfscheiding gebouwd wordt, dient de afstand tot de erfscheiding ten minste 2.00 m te bedragen;
- f. ten hoogste 50% van de gronden die niet tot het hoofdgebouw behoren mag worden bebouwd met aanbouwen en bijgebouwen en zulks tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte ter plaatse van de nadere aanwijzing ■ ten hoogste 20 m² mag bedragen;
- g. de aanbouwen en bijgebouwen dienen gebouwd te worden achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) van de woning;
- ~~h. de afstand van de woningen tot kassen dient ten minste 10.00 m te bedragen;~~
- i. de goothoogte van gebouwen mag ten hoogste bedragen:

- van hoofdgebouwen, tenzij anders op de kaart aangegeven	6.00 m;
- van aanbouwen en bijgebouwen	3.00 m;
- j. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag ten hoogste 9.00 m bedragen;
- k. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag ten hoogste bedragen:

- van erfafscheidingen geplaatst vóór de onder g bedoelde gevel	1.00 m;
- van de overige erfafscheidingen	2.00 m;
- van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3.00 m.

Vrijstellingsbevoegdheid

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op de gronden zonder de nadere aanwijzing, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 sub f van de gezamenlijke oppervlakte van 50 m² tot een maximum van 75 m², uitsluitend voorzover er tegen de uitbreiding van de bebouwing uit landschappelijk oogpunt geen bezwaren bestaan.

5. Indien meer dan 75 m² aan erfbebouwing aanwezig is, zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen tot een totale oppervlakte aan erfbebouwing van maximaal 150 m², een en ander uitsluitend indien:

- de oppervlakte van de aanwezige erfbebouwing die meer is dan 75 m² met minimaal de helft wordt teruggebracht en
- de cultuurhistorische waarden niet worden geschaad.

~~6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 sub c voor een grotere inhoud dan 500 m³ indien het bouwplan voor de betreffende woning daardoor beter kan aansluiten bij een gewenste landschappelijke inpassing, mede gelet op de kavelbreedte.~~

Nadere eisen

7. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de situering en het uitwendige karakter bepaald door onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting, met dien verstande dat bedoelde nadere eisen uitsluitend mogen worden gesteld om bouwplannen in overeenstemming te doen zijn met de beschrijving in hoofdlijnen artikel 12 lid 3 sub d onder 1.

Samenvallende bestemmingen

8. Voorzover de in lid 1 bedoelde gronden samenvallen met de bestemmingen "Leidingen" en "Primair waterkering" is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 25, resp. artikel 26.

Wijzigingsbevoegdheid

~~9. Burgemeester en wethouders mogen de bestemming van de in lid 1 bedoelde gronden, op de kaart voorzien van de nadere aanwijzing (n) (detailkaart 6) en in samenhang daarmee de gronden met de bestemming Tuin uitsluitend voorzover deze gronden zijn voorzien van de aanduiding "Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO" wijzigen in de bestemming woondoel-einden ten behoeve van de bouw van maximaal 3 woningen, met dien verstande dat:~~
~~a de inhoud mag per woning niet meer bedragen dan 500 m³;~~
~~b het bepaalde in dit artikel van overeenkomstige toepassing is.~~

Artikel 15 Bedrijfsdoeleinden (B)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart als zodanig aangegeven zijn bestemd voor:
 - a. ter plaatse van de bestemmingsaanduiding B(2): bedrijven vallende onder de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - b. ter plaatse van de bestemmingsaanduiding B(3.1): bedrijven vallende onder de categorieën 1 t/m 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;alsmede tevens voor het uitoefenen van:
 - c. ter plaatse van de subbestemming B(2)gr: een groothandel;
 - d. ter plaatse van de subbestemming B(2)m: een molenaarsbedrijf;
 - e. ter plaatse van de subbestemming B(2)a: een aannemingsbedrijf;indien en voorzover de bedrijven genoemd onder c t/m e vallen in categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - f. ter plaatse van de subbestemming B(2)c: een constructiewerkplaats;
- indien en voorzover het bedrijf genoemd onder f valt in categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- en overigens met dien verstande dat:
 - g. ter plaatse van de subbestemming Bn uitsluitend nutsbedrijven zijn toegestaan;
 - h. ter plaatse van de subbestemming Bgm uitsluitend een gemaal is toegestaan;
 - i. de gronden voorzien van de aanduiding B(z) zijn bestemd overeenkomstig de aangrenzende en bijbehorende gronden;
 - j. detailhandel niet is toegestaan;
 - k. inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit Milieubeheer niet zijn toegestaan.

Gebouwen en andere bouwwerken

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. bedrijfsgebouwen, daaronder begrepen overkappingen;
 - b. ten hoogste één bedrijfswoning per bedrijf met bijbehorende autobox of bergplaats, met uitzondering van de gronden met de subbestemming Bn en Bgm;
 - c. een woning, niet zijnde een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de nadere aanwijzing (w);
 - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwvoorschriften

3. Bij de bouw van de gebouwen en andere bouwwerken worden de volgende bepalingen in acht genomen:
 - a. de gronden mogen volledig worden bebouwd tenzij door middel van een percentage anders is aangegeven;
 - b. op de gronden die voorzien zijn van de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd;
 - c. het gezamenlijk grondoppervlak van een autobox en/of bergplaats behorende bij een bedrijfswoning, mag per bedrijfswoning niet meer dan 50 m² bedragen; indien zij niet inpanning worden gebouwd mag de goot- of boeibordhoogte niet meer dan 3.00 m bedragen;
 - d. de gebouwen mogen in dan wel op een afstand van 3.00 m uit de zijerfscheiding worden gebouwd, met dien verstande dat ten hoogste in één zijerfscheiding mag worden gebouwd;
 - e. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:

- van erfafscheidingen	2.00 m;
- van overige bouwwerken	5.00 m.

Vrijstellingsbevoegdheid

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - na advies van de milieudeskundige, voor wat betreft het bepaalde onder a en b - vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - a. - lid 1 sub a en b teneinde bedrijven toe te laten die voorkomen in categorieën 3.1 respectievelijk 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - lid 1 sub b teneinde bedrijven toe te laten die voorkomen in de categorieën 3.2 en 4, indien en voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aan-

- gegeven milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de ingevolge lid 1 sub a en b toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. lid 1 sub a en b teneinde bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, indien en voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de ingevolge lid 1 sub a en b toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - c. lid 3 sub d voor het bouwen in beide zijferscheidingen indien de bereikbaarheid in geval van calamiteiten voldoende verzekerd is.

Procedure vrijstellingen

5. Vrijstelling als bedoeld in lid 4 van dit artikel wordt niet verleend dan nadat belanghebbenden gedurende 2 weken in de gelegenheid zijn gesteld hun bedenkingen tegen het voornemen naar voren te brengen. Van het voornemen tot vrijstelling en van de mogelijkheid voor belanghebbenden om daartegen bedenkingen naar voren te brengen, geven burgemeester en wethouders tevoren kennis in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en op de plaatselijke gebruikelijke wijze.

Vrijstelling, in afwijking van het oordeel van de betrokken adviseur, wordt slechts verleend dan nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring is ontvangen dat zij daartegen geen bezwaar hebben.

Nadere eisen

6. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de situering van gebouwen en industriële buitenopstellingen indien zulks gewenst is ter voorkoming van een zwaardere c.q. ter verbetering van de milieubelasting op de in directe nabijheid gelegen woningen.

Samenvallende bestemmingen

7. Voorzover deze gronden samenvallen met de bestemming "Leidingen" dan wel de bestemming "Primair waterkering" is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 25 respectievelijk artikel 26.

Artikel 16 Pannenkoekenrestaurant annex Kanoverhuurbedrijf (PK)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart als zodanig aangewezen zijn bestemd voor:
 - a. een pannenkoekenrestaurant;
 - b. een kanoverhuurbedrijf.

Toelaatbaarheid

2. Op de gronden op de kaart aangewezen voor Pannenkoekenrestaurant annex Kanoverhuurbedrijf (PK) zijn toelaatbaar:
 - a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming;
 - b. tuinen, parkeerplaatsen en verhardingen bij de gebouwen;
 - c. een aanleghaven voor kano's.

Bouwvoorschriften

3. De gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de aanwijzingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. de gebouwen mogen vrijstaand of aaneen worden gebouwd;
 - b. indien gebouwen niet in de zijerfscheiding worden gebouwd moet de afstand tot de zijerfscheiding ten minste 2.00 m bedragen;
 - c. indien de gebouwen niet aaneen worden gebouwd moet de onderlinge afstand ten minste 4.00 m bedragen;
 - d. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
 - e. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3.00 m bedragen.

Samenvallende bestemmingen

4. Voorzover de in lid 1 bedoelde gronden samenvallen met de bestemming "Primair waterkering" is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 26.

Artikel 17 Natuurgebied (N)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Natuurgebied (N) zijn bestemd voor het behoud van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede ten behoeve van de waterberging.

Bouwvoorschriften

2. Op of boven deze gronden mag niet worden gebouwd.

Werken en werkzaamheden

3. Het is verboden op of boven de in lid 1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, die geen bouwwerken zijn, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven of ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verwijderen, ontgraven en vergraven van dijken en taluds;
- c. het aanleggen, veranderen of dempen van waterlopen;
- d. het aanleggen van bestratingen of andere oppervlakteverhardingen;
- e. het ontginnen of scheuren van grasland;
- f. het verwijderen, kappen, rooien of beschadigen van bomen of andere houtgewassen hoger dan 1.50 m die ten tijde van het van kracht worden van het plan aanwezig zijn;
- g. het planten van bomen en andere houtige gewassen, ter plaatse waar deze gronden hiermee niet beplant waren ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- h. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse leidingen, constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van eenvoudige voorzieningen zoals afvalbakken, verkeersborden enz.;
- i. de aanleg van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen.

4. Het verbod als bedoeld in lid 3 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

5. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3, zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden niet worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Adviesprocedure aanlegvergunningen

6. Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de natuur- en landschapsdeskundige met betrekking tot de vraag of de aanwezige landschappelijke en/of natuurlijke waarden door het verlenen van een aanlegvergunning niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast en omtrent eventueel te stellen voorwaarden.

Aanlegvergunning in afwijking van het advies wordt slechts verleend nadat van Gedeputeerde Staten de verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

Samenvallende bestemmingen

7. Voorzover de in lid 1 bedoelde gronden samenvallen met de bestemming "Leidingen" dan wel de bestemming "Primair waterkering" is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 25 respectievelijk artikel 26.

Artikel 18 Recreatieve doeleinden (R)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Recreatieve doeleinden (R) zijn bestemd voor recreatie, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de subbestemming Rd de gronden bestemd zijn voor dagrecreatieve voorzieningen;
- b. ter plaatse van de subbestemming Rj de gronden bestemd zijn voor een jachthaven;
- c. ter plaatse van de subbestemming Rpp de gronden bestemd zijn voor een picknickplaats;
- d. ter plaatse van de subbestemming Rvt de gronden bestemd zijn voor volkstuinen.

Bouwvoorschriften

2. Op en boven deze gronden zijn in verband met de in lid 1 genoemde bestemming toelaatbaar:

- a. voorzover het betreft de gronden met de subbestemming Rd:
 - speel- en ligweiden;
 - groenvoorzieningen en waterpartijen;
 - ontsluitingswegen alsmede wandel- en fietspaden, met dien verstande dat binnen een afstand van 25.00 m uit de aanduiding "langzaamverkeersroute" voorzien dient te worden in een route voor wandel- en/of looppad;
 - een parkeerterrein;
- b. voorzover het betreft de gronden met de subbestemming Rj:
 - aanlegsteigers, met dien verstande dat het aantal ligplaatsen ten hoogste 150 mag bedragen;
 - ten hoogste één club- en/of één beheersgebouw ten dienste van de jachthaven tot een oppervlakte van ten hoogste 70 m² en een hoogte van ten hoogste 3.00 m;
 - ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van de opzichter van de jachthaven, met een inhoud van ten hoogste 500 m³;
 - ten minste 0,7 parkeerplaats per ligplaats;
 - groenvoorzieningen en water;
- c. voorzover het betreft de gronden met de subbestemming Rpp:
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de (sub)bestemming;
 - parkeerplaatsen;
- d. voorzover het betreft de gronden met de bestemming Rvt:
 - volkstuinen;
 - groenvoorzieningen en paden;
 - parkeerplaatsen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de (sub)bestemming;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde in verband met de subbestemmingen tot een hoogte van maximaal 3.00 m;
- f. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Samenvallende bestemmingen

3. Voorzover de in lid 1 bedoelde gronden samenvallen met de bestemming "Leidingen" dan wel de bestemming "Primair waterkering" is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 25 respectievelijk 26.

Artikel 19 Landschapselement (BO)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Landschapselement (BO) zijn bestemd voor landschapsbouw.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

Samenvallende bestemmingen

3. Voorzover de in lid 1 bedoelde gronden samenvallen met de bestemming "Leidingen" is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 25.

Artikel 20 Begraafplaats

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Begraafplaats zijn bestemd voor:

- a. een begraafplaats;
- b. gebouwen ten dienste van de begraafplaats;
- c. keldergraven;
- d. bouwwerken, die geen gebouwen zijn, ten dienste van de bestemming;
- e. parkeerplaatsen.

Bouwvoorschriften

2. De bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de aanwijzingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste 4.00 m bedragen;
- b. het gezamenlijk grondoppervlak van de gebouwen mag ten hoogste 100 m² bedragen.

Artikel 21 Verkeersdoeleinden (V)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Verkeersdoeleinden (V) zonder subbestemming zijn bestemd voor:

- a. wegen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden;
- b. bermstroken, taluds en beplantingen;
- c. duikers, bruggen en viaducten en andere bouwwerken, die geen gebouwen zijn, ten dienste van de in dit lid genoemde voorzieningen.

2. De gronden op de kaart aangewezen voor verkeersdoeleinden subbestemming Vp zijn bestemd voor een parkeerterrein.

Bouwvoorschriften

3. Met uitzondering van verlichtingsmasten en verkeersgeleiders mag de hoogte van straatmeubilair niet meer dan 3.00 m bedragen.

Samenvallende bestemmingen

4. Voorzover de in lid 1 bedoelde gronden samenvallen met de bestemming "Leidingen" dan wel de bestemming "Primair waterkering" is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 25 respectievelijk 26.

Artikel 22 Groenvoorzieningen

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Groenvoorzieningen zijn bestemd voor bermbeplanting en andere groenvoorzieningen en in samenhang daarmee voor wandel- en fietspaden en picknickplaatsen.

Gebouwen en andere bouwwerken

2. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.

Samenvallende bestemmingen

3. Voorzover de in lid 1 bedoelde gronden samenvallen met de bestemming "Primair waterkering" is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 26.

Artikel 23 Tuin (T)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Tuin (T) zijn bestemd voor tuinen bij de hoofdgebouwen op hetzelfde perceel.

Gebouwen en andere bouwwerken

2. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Bouwvoorschriften

3. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
- | | |
|--|---------|
| - van erfafscheidingen geplaatst vóór de evenwijdig of nagenoeg evenwijdig aan de weg geplaatste gevel | 1.00 m; |
| - van de overige erfafscheidingen | 2.00 m; |
| - van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 3.00 m. |

Samenvallende bestemmingen

4. Voorzover de in lid 1 bedoelde gronden samenvallen met de bestemming "Leidingen" dan wel de bestemming "Primair waterkering" is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 25 respectievelijk artikel 26.

Wijzigingsbevoegdheid

5. Het bepaalde in artikel 14 lid 9 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 24 Water

Doeleindenomschrijving

1. De gronden met de bestemming Water zijn bestemd voor waterlopen ten behoeve van de berging, aan- en afvoer van water, alsmede voor het verkeer te water.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

2. Op en boven deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, voorzover zulks voor de waterbeheersing of de verbinding der oevers nodig is.

Samenvallende bestemmingen

3. Voorzover de in lid 1 bedoelde gronden samenvallen met de bestemming "Leidingen" is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 25.

Artikel 25 Leidingen

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Leidingen zijn mede bestemd voor ondergrondse leidingen.

Bouwvoorschriften

2. In of op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zulks tot een hoogte van 3.00 m alsmede transformatorgebouwtjes.

Verhouding tot andere bestemmingen in verband met gebouwen en andere bouwwerken

3. Indien en voorzover de in lid 1 bedoelde bestemming samenvalt met andere bestemmingen, geldt dat deze andere bestemmingen ondergeschikt zijn aan de bestemming ondergrondse leidingen en dat al datgeen in deze voorschriften omtrent voornoemde andere bestemmingen is bepaald, uitsluitend is toegestaan of geldt indien een en ander niet in strijd is met de belangen van de betrokken leidingen terzake waarvan burgemeester en wethouders vooraf advies inwinnen bij de betrokken leidingbeheerder(s).

Werken en werkzaamheden

4. Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het plaatsen van onroerende objecten, geen bouwwerken zijnde;
- b. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een andere wijze indrijven van voorwerpen;
- f. diepploegen;
- g. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

Aanlegvergunning

5. De aanleg of uitvoering van de in lid 4 genoemde werken en werkzaamheden is uitsluitend toelaatbaar, indien en voorzover bedreiging of benadeling van de belangen in verband met de betrokken leiding(en) niet is te duchten dan wel - in geval van verzwaring of verlegging van de leiding(en) - het gevarenaspect in verband met de betrokken leiding(en) niet wordt vergroot.

Adviesprocedure

6. Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de betrokken leidingbeheerder.

Verhouding tot andere bestemmingen in verband met werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

7. Ter plaatse waar de in lid 1 bedoelde bestemming samenvalt met een andere bestemming, in verband waarmee voorschriften gelden ten aanzien van de aanleg of uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, zijn werken en werkzaamheden - voorzover deze ten dienste van de in lid 1 genoemde leidingen strekken - toelaatbaar, indien en voorzover ten gevolge van die werken of werkzaamheden de in het geding zijnde waarden en belangen in verhouding tot de belangen in verband met de betrokken leiding(en) niet onevenredig worden aangetast.

8. Alvorens in gevallen als bedoeld in lid 7 omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de natuur- en landschapsdeskundige en de betrokken leidingbeheerder(s).

9. Bouw- of aanlegvergunning in afwijking van het oordeel van de betrokken leidingbeheerder of adviseur wordt slechts verleend, indien vooraf van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen, dat zij daartegen geen bezwaar hebben. Burgemeester en wethouders brengen bij afwijkend oordeel het advies of de adviezen schriftelijk ter kennis van Gedeputeerde Staten.

Verhouding tot de bestemming Primair waterkering

10. Ter plaatse waar de in lid 1 bedoelde bestemming samenvalt met de bestemming "Primair waterkering" is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtnahme van het bepaalde in artikel 26.

Artikel 26 Primair waterkering

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op figuur 2 v.s. a en b als zodanig aangewezen, zijn, voorzover zij zijn gelegen tussen beide tenen van de waterkering (inclusief eventuele waterkeringsloten), primair bestemd voor waterkering.

Bouwvoorschriften

2. In of op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zulks tot een hoogte van 3.00 m.

Verhouding tot andere bestemmingen in verband met gebouwen en andere bouwwerken

3. Indien en voorzover de in lid 1 bedoelde bestemming samenvalt met andere bestemmingen, geldt dat deze andere bestemmingen ondergeschikt zijn aan de bestemming primair waterkering en dat al datgeen in deze voorschriften omtrent voornoemde andere bestemmingen is bepaald, uitsluitend is toegestaan of geldt indien een en ander niet in strijd is met de waterkeringsbelangen terzake waarvan burgemeester en wethouders vooraf advies inwinnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

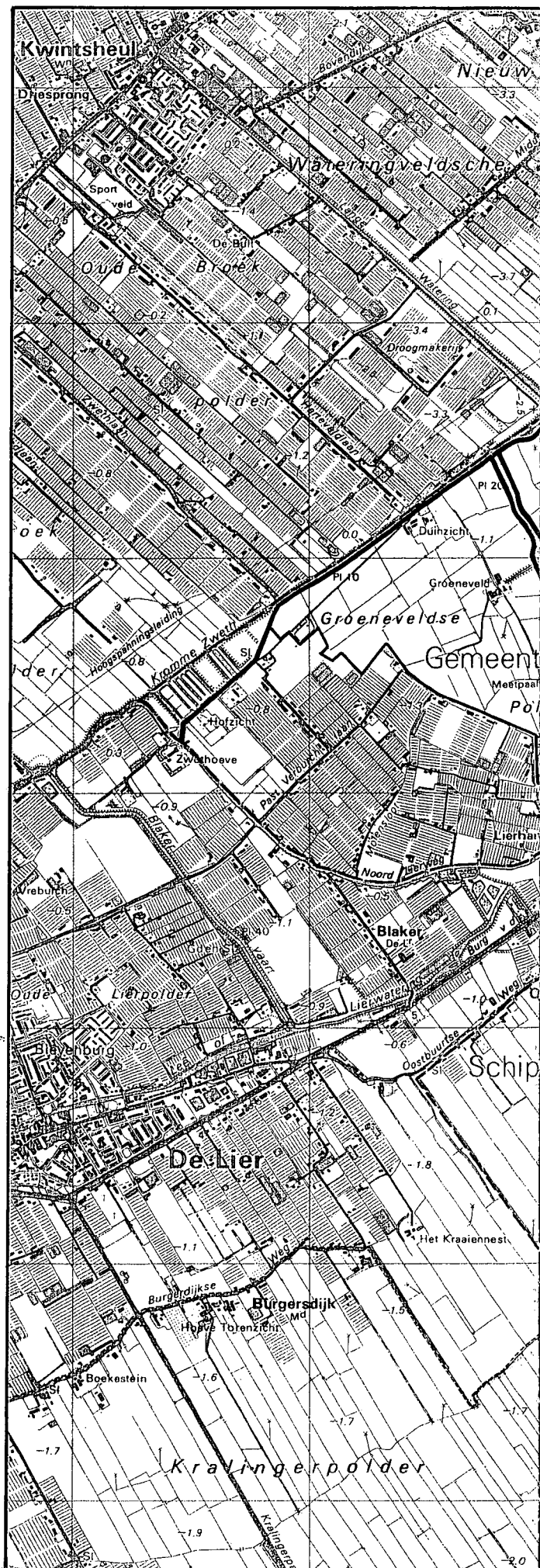
Verhouding tot andere bestemmingen in verband met werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

4. Ter plaatse waar de in lid 1 bedoelde bestemming samenvalt met een andere bestemming, in verband waarmee voorschriften gelden ten aanzien van de aanleg of uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, zijn werken en werkzaamheden - voorzover deze ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden strekken - toelaatbaar, indien en voorzover ten gevolge van die werken of werkzaamheden de in het geding zijnde waarden en belangen in verhouding tot het waterkeringsbelang niet onevenredig worden aangetast.

Procedure

5. Alvorens in gevallen als bedoeld in lid 4 omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij het Hoogheemraadschap van Delfland, alsmede bij de natuur- en landschapsdeskundige en voorzover de gronden mede voor leidingen zijn bestemd, bij de betrokken leidingbeheerder(s).

6. Bouw- of aanlegvergunning in afwijking van het oordeel van de betrokken beheerder(s) wordt slechts verleend, indien vooraf van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij daartegen geen bezwaar hebben. Burgemeester en wethouders brengen bij afwijkend oordeel het advies of de adviezen schriftelijk ter kennis van Gedeputeerde Staten.

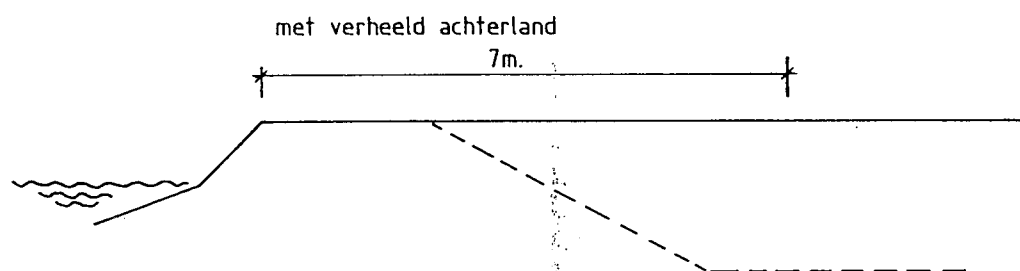
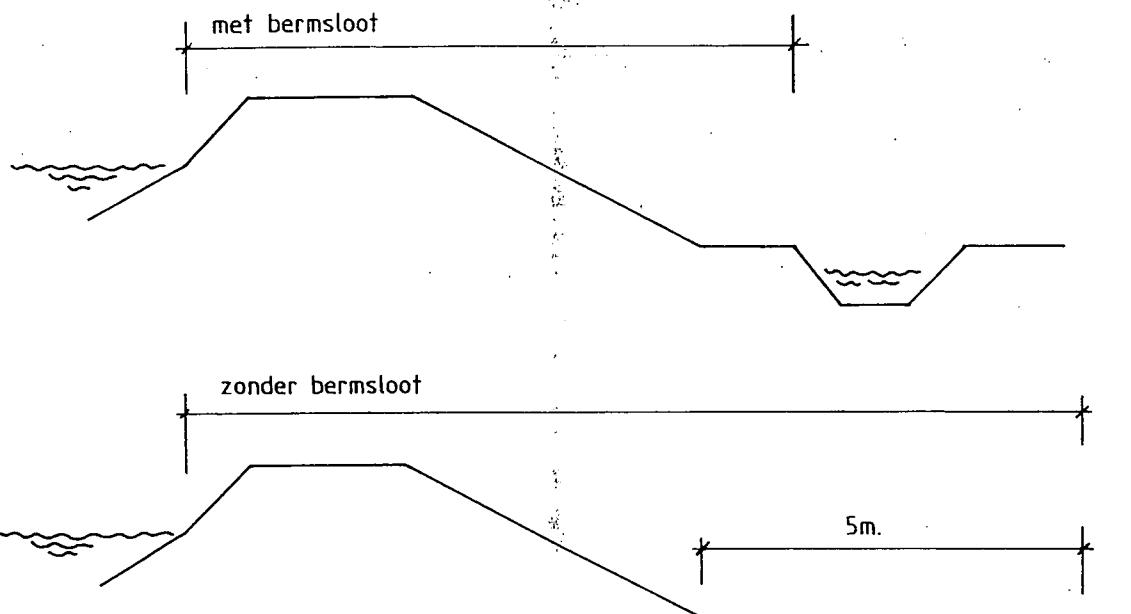


- waterkering
- waterscheidingen
- - - plangrens

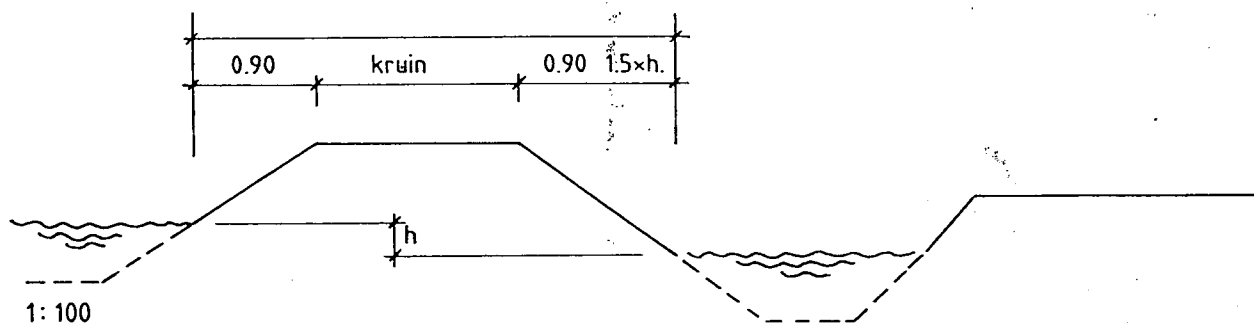
PRIMAIR WATERKERING

figuur 2vsa

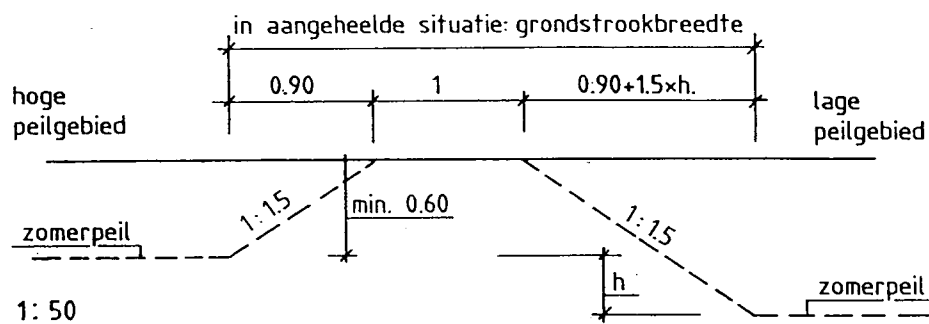
BREEDTE VAN BOEZEMKADE



BREEDTE VAN POLDERKADE



WATERSCHIEDING



figuur 2vsb
PROFIELN

Artikel 27 Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de doeleindenomschrijving en deze voorschriften.

2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken als:
 - a. opslagplaats voor vaten, kisten, container(s), al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen, voer- en vaartuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind en brandstoffen;
 - b. uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en/of verblijfsmiddelen;
- gronden met de bestemming Tuin (T) te gebruiken als parkeerterrein dan wel parkeerplaats, behoudens opritten en toegangspaden tot bergingen/garages en of achtertuinen;
- stacaravans te gebruiken of te laten gebruiken voor permanente bewoning.

3. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming en deze voorschriften mag worden gebruikt;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. het uitoefenen van detailhandel, voorzover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de bestemming en/of deze voorschriften toegestaan, en de verkoop van goederen, gelet op de aard daarvan, geschiedt in rechtstreeks verband met de uitoefening van het bedrijf;
- d. voor de stalling van ten hoogste één toer caravan bij een woning.

4. Onder strijdig gebruik wordt evenmin verstaan:

- a. het innemen van een standplaats met kampeermiddelen voorzover dit plaatsvindt binnen agrarische bouwsteden behorende bij agrarische bedrijven als bedoeld in artikel 1 lid 15 sub a en b en het aantal kampeermiddelen niet meer dan 10 bedraagt per agrarisch bedrijf;
- b. het kamperen in bedrijfsgebouwen behorend tot een agrarisch bedrijf, voorzover dit plaatsvindt op gronden als onder a bedoeld.

Mogelijkheden tot vrijstelling

5. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van de in dit artikel vervatte verbodsbepalingen, indien strikte toepassing van die bepalingen leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Hoofdstuk III Overgangs- en slotbepalingen

37

Artikel 28 Gebruik in strijd met het plan

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet, met uitzondering van het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan - daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan - en waar tegen opgetreden kon worden en ook werd of wordt opgetreden.

2. Wijziging van het in lid 1 bedoelde gebruik is slechts toegestaan, indien hierdoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en/of intensiteit niet worden vergroot.

Artikel 29 Bouwen in strijd met het plan

1. Een bouwwerk, dat bestaat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan, of nadien legaal is of kan worden gebouwd en dat van het plan afwijkt, mag, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, met inachtneming van de grenzen die ten aanzien van het bouwen bij het plan zijn bepaald, tenzij herbouw in dat geval niet mogelijk is, en mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan.

2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van een vergroting van horizontale afmetingen die niet meer bedragen dan 10% van de oppervlakte.

Artikel 30 Strafbepaling

Overtreding van de verbodsbepalingen, gesteld in:

- artikel 10 lid 1;
- artikel 13 lid 13;
- artikel 17 lid 3;
- artikel 25 lid 4;
- artikel 27 lid 1;

is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.



Artikel 31 Naam

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam "bestemmingsplan Buitengebied Noord".

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Schipluiden in de openbare vergadering van 28 maart 2000

de secretaris,



Adviesbureau RBOI
Rotterdam / Middelburg

de voorzitter,



205.6358.00