

Parnashofweg 53 - I

Wijzigingsplan Parnashofweg 53-I

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van burgemeester en
wethouders van Leidschendam-Voorburg d.d. 6 juni 2017
Behoort bij besluit 2017/1880643

de gemeentesecretaris,



B.J.D. Huykman

de burgemeester,



K. Tigelaar

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk1 Inleidende regels	7
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Woondoeleinden	9
Artikel 4 Tuin	11
Artikel 5 Archeologisch Waardevol Gebied (dubbelbestemming)	13
Hoofdstuk3 Algemene regels	15
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 7 Algemene bouwregels	16
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	17
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	18
Hoofdstuk4 Overgangs-en slotregels	19
Artikel 10 Overgangsrecht	19
Artikel 11 Slotregel	20

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het wijzigingsplan 'Parnashofweg 53 - I' van de gemeente Leidschendam-Voorburg;

1.2 bestemmingsplan

het bestemmingsplan 'Veursestraatweg 2007', het moederplan, dat d.d. 2 oktober 2007 is vastgesteld door de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg;

1.3 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;

1.4 wijzigingsplan

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

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.8 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.9 overige begrippen

voor de overige relevante begrippen wordt verwezen naar artikel 1 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Veursestraatweg 2007'.

Artikel 2 Wijze van meten

Voor de wijze van meten wordt verwezen naar artikel 2 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Veursestraatweg 2007'.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Woondoeleinden

3.1 Doeleindenomschrijving

De voor 'Woondoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. eengezinshuizen;
- b. de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwvoorschriften

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen in de vorm van vrijstaande eengezinshuizen;
- b. aan- en uitbouwen;
- c. bijgebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Hoofdgebouw

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte';
- b. een kaplaag is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een hellingshoek van maximaal 60 graden;
- c. het bouwvlak voor 100% mag worden bebouwd.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken zijn de volgende bepalingen van toepassing:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'Gebied aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan B';
- b. het gezamenlijke oppervlak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan ten hoogste 50% met een maximum van 40 m²;
- c. de bouwhoogte van aan- en/of uitbouwen of aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw plus 0,25 meter;
- d. de achterzijde van een aan- en/of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 meter achter de oorspronkelijke achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw liggen;
- e. de afstand tussen een vrijstaand bijgebouw en het hoofdgebouw mag niet minder dan 3 meter bedragen;
- f. de afstand tussen een bijgebouw en enige perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1,5 meter;
- g. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max. hoogte
Erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel c.q. voorgevelrooilijn	1 m.
Erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel c.q. voorgevelrooilijn	2 m.
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m.

3.3 Gebruiksvoorschriften

Voor het gebruik van de betreffende gronden gelden de volgende bepalingen:

- a. het is verboden de gronden en/of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming;
- b. onder gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt niet verstaan het gebruik van delen van woningen en/of daarbij behorende erfbebouwing als kantoor en/of praktijkruimte ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden beroepen mits:
 1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 2. het vloeroppervlak dat wordt gebruikt als kantoor- en/of praktijkruimte niet meer bedraagt dan 30 % van het gezamenlijke bruto vloeroppervlak van de woning met bijbehorende erfbebouwing, tot een maximum van 45 m².
- c. tot gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- d. de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg vormt het toetsingskader voor het bepalen van de parkeerdruk;
- e. verkoop via internet is toegestaan, mits het slechts de elektronische transactie betreft en er ter plaatse geen sprake is van bezichtiging, opslag, afhalen en/of verzending van de te verkopen producten.

3.4 Aanlegvergunningstelsel

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een aanlegvergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde) op en/of in de in voor 'Woondoeleinden' aangewezen gronden werken en werkzaamheden uit te voeren met betrekking tot het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterpartijen;
- b. het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 1. het normale beheer en/of onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop dit plan rechtskracht verkrijgt;
 3. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een daarvoor verleende vergunning;
 4. betrekking hebben op het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten, tot een oppervlakte van ten hoogste 10 m²;
 5. betrekking hebben op het normale beheer en/of onderzoek op of in gronden met de bestemming 'Archeologisch waardevol gebied';
 6. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.
- c. de vergunning wordt slechts verleend indien en voor zover:
 1. de werken en werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming;
 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;
 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
 4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische- en/of archeologische waarden van het terrein.
- d. alvorens omtrent een aanvraag om vergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein meest aangewezen instantie.

Artikel 4 Tuin

4.1 Doeleindenomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

4.2 Bouwvoorschriften

Op deze gronden ten behoeve van de bestemming zijn de volgende regels van toepassing:

- a. op deze gronden mag niet worden gebouwd;
- b. in uitzondering op het bepaalde onder a is het bouwen van een erker aan de voorgevel van het hoofdgebouw toegestaan, mits het profiel van de straat respectievelijk het straatbeeld dit toelaten;
- c. voor het bouwen als bedoeld onder a gelden de volgende bepalingen:
 1. de breedte van de erker mag maximaal tweederde van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
 2. de voorzijde van de erker mag maximaal 1 meter vóór de voorgevel van het hoofdgebouw liggen;
 3. de oppervlakte van de erker mag maximaal 4 m² bedragen;
 4. de hoogte van de erker mag niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

4.3 Gebruiksvoorschriften

Voor het gebruik van de betreffende gronden gelden de volgende bepalingen:

- a. het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming;
- b. tot gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruiken van de onder a bedoelde gronden voor buitenopslag van goederen;
- c. burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder a indien strikte toepassing van het verbod zou leiden tot beperkingen van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

4.4 Aanlegvergunningstelsel

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een aanlegvergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde) op en/of in de in voor 'Tuin' aangewezen gronden werken en werkzaamheden uit te voeren met betrekking tot:
 1. het aanleggen en verharderen van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 2. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
 3. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 4. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging tot gevolg hebben of kunnen hebben, met uitzondering van het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen en het periodiek afzetten van hakhout;
 5. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren.
- b. het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 1. het normale beheer en/of onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop dit plan rechtskracht verkrijgt;
 3. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een daarvoor verleende vergunning;
 4. betrekking hebben op het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten, tot een oppervlakte van ten hoogste 10 m²;
 5. betrekking hebben op het normale beheer en/of onderzoek op of in gronden met de bestemming 'Archeologisch waardevol gebied';

6. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.
- c. de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden algemeen wordt slechts verleend indien en voor zover:
 1. de werken en werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming;
 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;
 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
 4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische- en/of archeologische waarden van het terrein.
 - d. alvorens omtrent een aanvraag om vergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein meest aangewezen instantie.

Artikel 5 Archeologisch Waardevol Gebied (dubbelbestemming)

5.1 Doeleindenomschrijving

De voor 'Archeologisch Waardevol Gebied' aangewezen gronden zijn:

- a. primair bestemd voor het herstel, behoud, en de ontwikkeling van archeologische waarden;
- b. mede bestemd voor alle andere op deze gronden liggende bestemmingen.

5.2 Bouwvoorschriften

Overeenkomstig artikel 18 lid 4 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Veursestraatweg 2007' mag op deze gronden slechts worden gebouwd indien en voor zover de belangen van de archeologische waarden dit toestaan.

5.3 Gebruiksvoorschriften

Overeenkomstig artikel 18 lid 5 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Veursestraatweg 2007' is het verboden de gronden en/of bouwwerken te gebruiken of laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

5.4 Vrijstelling

Voor 'Archeologisch Waardevol Gebied' gelden de volgende vrijstellingsbepalingen:

- a. burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen ten behoeve van een secundaire bestemming, indien is gebleken dat het oprichten van het gebouw, waarvoor vrijstelling wordt gevraagd, niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische resten of als uit archeologisch onderzoek blijkt dat er geen waarden in de bodem aanwezig zijn;
- b. voor zover het oprichten van het gebouw, waarvoor vrijstelling wordt gevraagd, kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen, indien aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of verplichting de oprichting van het gebouw te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. de vrijstelling wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- d. alvorens de vrijstelling te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies aan de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag.

Hoofdstuk 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 Parkeernormen

In geval van nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied dient de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg te worden gehanteerd. Uitgangspunt is dat parkeervoorzieningen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Tot gebruik, strijdig met dit plan, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en/of stalling van (motor)voertuigen, vaartuigen, caravans en/of overige zaken, anders dan ten dienste van de bestemming en mits de regels van de betreffende bestemming zich tegen dit gebruik niet verzetten;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan ten dienste van de bestemming en mits de regels van de betreffende bestemming zich tegen dit gebruik niet verzetten;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden voor buitenopslag;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van vuurwerk, mits de regels van de betreffende bestemming zich tegen dit gebruik niet verzetten;
- f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Straalpad

De hoogte van bouwwerken binnen het op de verbeelding als zodanig aangeduide straalpad, mag niet meer bedragen dan de ter plaatse aangegeven maximale hoogte.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Bouwwerken

10.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

10.1.2 Afwijken algemene regel

Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het bepaalde in artikel 10.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 10.1.1 met maximaal 10%.

10.1.3 Uitzonderingen

artikel 10.1.1 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.

10.2 Gebruik

10.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

10.2.2 Verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 10.2.1, 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.

10.2.3 Voorwaarde

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 10.2.1, 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.

10.2.4 Uitzondering

Artikel 10.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

10.2.5 Hardheidsclausule

Indien toepassing van het in 10.2 opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor één of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan grond en/of opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan het bevoegd gezag met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie ten behoeve van die natuurlijke persoon of personen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2 .

Artikel 11 Slotregel

deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan 'Pamashofweg 53 - I'