



# AROM

Adviesring Ruimtelijke Ordening & Milieu

Vinkeweg 73  
Oegstgeest

Ontwerpbestemmingsplan

Regels

Opdrachtgever:  
Boschy Paling; Dhr. M. Bosch

Rapportnummer:  
16OEG-BPVKWG-R01

Datum vrijgave  
februari 2017

Opsteller:  
mr. Q.W.J. de Ruijter

## Inhoud

### REGELS

<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS .....</b>	<b>3</b>
Artikel 1 Begrippen .....	3
Artikel 2 Wijze van meten.....	6
<b>HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS .....</b>	<b>7</b>
Artikel 3 Agrarisch met waarden .....	7
Artikel 4 Waarde archeologie 2 (dubbelbestemming).....	9
Artikel 5 Waarde archeologie 3 (dubbelbestemming).....	12
<b>HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....</b>	<b>14</b>
Artikel 6 Anti-dubbelregel .....	14
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels.....	15
Artikel 8 Algemene wijzigingsregels.....	16
<b>HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS .....</b>	<b>17</b>
Artikel 9 Overgangsrecht bouwwerken .....	17
Artikel 10 Overgangsrecht gebruik .....	18
Artikel 11 Slotregel.....	19

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan:

het Bestemmingsplan Vinkeweg 73 van de Gemeente Oegstgeest;

#### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0579.BPVinkeweg73-VO01 met de bijbehorende regels;

#### 1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

#### 1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.5 agrarisch bedrijf:

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

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond;
- c. een paardenfokkerij,
- d. een paardenhouderij;

#### 1.8 bebouwing:

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

#### 1.9 bedrijf:

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

#### 1.10 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

#### 1.11 bedrijfswoning/dienstwoning:

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

#### 1.12 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een ondergeschikte functie, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

**1.13 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.14 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.15 bijgebouw:**

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

**1.16 bouwen:**

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

**1.17 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.18 bouwlaag:**

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

**1.19 bouwperceel:**

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

**1.20 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.21 bouwvlak:**

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

**1.22 bouwwerk:**

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

**1.23 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.24 eerste bouwlaag:**

de bouwlaag op de begane grond;

**1.25 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of

gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

**1.26 hoofdgebouw:**

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt, tenzij in de regels anders is bepaald;

**1.27 huishouden:**

De zelfstandige bewoning van een woning door één of meer personen, die op een duurzame, gemeenschappelijke wijze samenwonen en er hun hoofdverblijf hebben, en die gezamenlijk gebruik maken van voorzieningen zoals woonkamer, keuken, toilet en badkamer.

**1.28 kampeermiddel:**

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

**1.29 overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand;

**1.31 peil:**

hieronder wordt verstaan:

- a. bij ligging aan een weg: de kruin van de weg;
- b. bij ligging aan een anderszins verhard terrein: de bovenkant van dat terrein;
- c. bij ligging anders dan aan een weg of verhard terrein: het maaiveld;

**1.32 prostitutie:**

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

**1.33 seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden, waaronder in elk geval wordt verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.34 woonhuis:**

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

**1.35 woning:**

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

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 afstanden:

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelgrens worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

### 2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen en installaties ten behoeve van het functioneren van het gebouw, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### 2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de gemeenschappelijke scheidingsmuren;

### 2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### 2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

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

### 2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

### 2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

### 2.8 vloeroppervlakte:

de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – palingkwekerij' is een palingkwekerij toegestaan;
- c. detailhandel in ter plaatse geproduceerde of gekweekte producten/artikelen, waarbij de maximale verkoopvloeroppervlakte 150 m<sup>2</sup> mag bedragen, uitsluitend in de beganegrondaag;
- d. dagrecreatie, uitsluitend in de vorm van educatie en workshops;
- e. horeca-activiteiten, uitsluitend in de categorie 1 van de in de bijlage bij de regels opgenomen 'Staat van horeca-activiteiten' waarbij het maximum vloeroppervlak 100 m<sup>2</sup> bedraagt, uitsluitend in de begane grondbouwlaag;
- f. postorderbedrijf c.q. webwinkel van ter plaatse geproduceerde of gekweekte producten/artikelen, met een maximum van 45 m<sup>2</sup> aan vloeroppervlakte;
- g. het behoud, de bescherming en het beheer van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden;  
de ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. extensief recreatief medegebruik;
- j. de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals bouwwerken, groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, voet- en fietspaden en de ontsluitingen van bedrijfsgebouwen.

#### 3.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' (m) is ten hoogste de aangegeven goothoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' (m) is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- d. er is geen bedrijfswoning toegestaan;
- e. overige gebouwen, dan bedrijfswoningen, zijn uitsluitend toegestaan indien de continuïteit van de agrarische bedrijfsvoering deze noodzakelijk maakt en de omvang van de uitbreiding is afgestemd op de gewenste danwel de noodzakelijke bedrijfsomvang;
- f. omtrent het bepaalde onder 3.2.1. onder e kan het bevoegd gezag voordat op een omgevingsvergunning wordt beslist advies vragen bij een agrarisch deskundige zoals de Stichting Agrarische Beoordelingscommissie;
- g. het onder ad f bedoelde advies blijft in elk geval achterwege indien een bouwplan betrekking heeft op:
  - 1. een bouwwerk geen gebouw zijnde;
  - 2. vernieuwing, verandering of uitbreiding van bedrijfsgebouwen danwel nieuwbouw van bedrijfsgebouwen waarbij de uitbreiding van de oppervlakte niet groter mag zijn dan 50 m<sup>2</sup>;

#### 3.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken binnen het bouwvlak mag niet groter zijn dan 10 m met dien verstande dat binnen het bouwvlak de bouwhoogte van voedersilo's niet groter mag zijn dan 15 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet groter zijn dan 1,5 m met dien verstande dat buiten het bouwvlak de bouwhoogte van seizoensgebonden windschermen en tunnelkassen niet groter mag zijn dan 2 m;

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

#### 3.3.1 Afwijken van bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 voor het vergroten van het bouwvlak van een veehouderijbedrijf tot maximaal 15.000 m<sup>2</sup> onder de voorwaarde dat het verhaal van gemeentelijke (plan-) kosten is verzekerd.

#### 3.3.2 Afwijken voor bijgebouw of overkapping

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 ten behoeve van het oprichten van een bijgebouw of overkapping buiten het bouwvlak met inachtneming van de volgende regels:

- a. per bedrijf wordt niet meer dan één bijgebouw of overkapping gerealiseerd;
- b. de oppervlakte van het bijgebouw of de overkapping is niet groter dan 50 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte van het bijgebouw of de overkapping is niet groter dan 3 m;
- d. het bijgebouw of de overkapping is minimaal 30 m van woningen van derden gelegen;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de landschappelijke waarde van het gebied;
- f. verhaal van gemeentelijke (plan-) kosten is verzekerd.

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

#### 3.4.1 Verbod zonder vergunning

Het is verboden buiten een bouwvlak op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage (verlagen van grondwaterpeil);
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeerplaatsen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen of aanbrengen van dijken of andere taluds, kaden of aanlegplaatsen;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties;



- f. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het scheuren van grasland anders dan ten behoeve van herinzaai.

#### 3.4.2 Uitzonderingen op het verbod

Het verbod als bedoeld in lid 4.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

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

#### 3.4.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de agrarische bedrijfsvoering danwel de landschaps- en natuurwaarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

## Artikel 4 Waarde archeologie 2 (dubbelbestemming)

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Deze dubbelbestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen.

### 4.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 4.1 bedoelde bestemmingen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van artikel 4.3 vooraf in acht zijn genomen.
- b. Tevens mogen op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht voor de primaire bestemming (-en) mits de bepalingen van artikel 4.3 vooraf in acht zijn genomen.

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

- a. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming "Waarde archeologie - 2" zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 100m<sup>2</sup>:
  1. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diep ploegen, egaliseren en ontginnen van

- gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
2. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
  3. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  4. het verlagen van het waterpeil;
  5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
  6. het heien van palen en het slaan van damwanden;

b. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, dient bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;

c. De werken, geen gebouw zijnde en werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.3 onder lid 1 sub a tot en met f zijn slechts toelaatbaar indien en voorzover deze door die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

#### 4.4 Omgevingsvergunning niet vereist

Het verbod zoals bedoeld in artikel 4.3 is niet van toepassing indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels, leidingen;
- b. de werken of werkzaamheden:
  1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
  2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of ontgrondingsvergunning.

#### 4.5 Voorwaarden omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning kunnen de volgende voorwaarden worden verbonden:

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

#### 4.6 Programma van eisen

Archeologisch onderzoek zoals bedoeld in artikel 4.5 wordt uitgevoerd op basis van een programma van eisen, opgesteld overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, dat moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders. In het programma van eisen wordt aangegeven op welke wijze de voorwaarden die aan de vergunning worden verbonden worden uitgevoerd.

## Artikel 5 Waarde archeologie 3 (dubbelbestemming)

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - archeologie 3 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Deze dubbelbestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen.

### 5.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 5.1 bedoelde bestemmingen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van dit artikel vooraf in acht zijn genomen.
- b. Tevens mogen op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht voor de primaire bestemming (-en) mits de bepalingen van artikel 5.3 vooraf in acht zijn genomen.

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

a. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming "Waarde archeologie - 3" zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 250m<sup>2</sup>:

1. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
2. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
3. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
4. het verlagen van het waterpeil;
5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
6. het heien van palen en het slaan van damwanden;

b. de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, dient bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;

c. de werken, geen gebouw zijnde en werkzaamheden als bedoeld in artikel 5.3 onder lid 1 sub a tot en met f zijn slechts toelaatbaar indien en voorzover deze door die werken of

werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

#### 5.4 Omgevingsvergunning niet vereist

Het verbod zoals bedoeld in artikel 5.3 is niet van toepassing indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels, leidingen;
- b. de werken of werkzaamheden:
  1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
  2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of ontgrondingenvergunning.

#### 5.5 Voorwaarden omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning kunnen de volgende voorwaarden worden verbonden:

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

#### 5.6 Programma van eisen

Archeologisch onderzoek zoals bedoeld in artikel 5.5 wordt uitgevoerd op basis van een programma van eisen, opgesteld overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, dat moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders. In het programma van eisen wordt aangegeven op welke wijze de voorwaarden die aan de vergunning worden verbonden worden uitgevoerd.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 6 Anti-dubbelregel

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 afwijkingsregels

### 7.1 Afwijken van maten en bouwgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds kan worden afgeweken – afwijken van de regels in het plan, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen indien dit uit het oogpunt van een doelmatig gebruik van de gronden en/of bebouwing gewenst is, met inachtneming van de volgende regels:
  1. de overschrijdingen bedragen niet meer dan 3 meter;
  2. het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het in geringe mate afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen indien dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- d. voor het bouwen van nutsvoorzieningen, indien in dit plan is bepaald dat de gronden tevens mogen worden gebruikt voor nutsvoorzieningen en in hoofdstuk 2 van deze regels niet anderszins is bepaald, met inachtneming van de volgende regels:
  1. de oppervlakte van gebouwen ten hoogste 25 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de hoogte van gebouwen niet groter is dan 3 meter;
- e. voor geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van de bestemmingsgrenzen, 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.

## Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

### 8.1 Wijziging archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door

- a. de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie - 2' en 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie - 2' of 'Waarde - Archeologie 3' toe te kennen indien uit inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

### 8.2 Wijziging overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de overschrijdingen bedragen niet meer dan 3 meter en het bestemmingsvlak wordt met niet meer dan 10% vergroot;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden worden niet onevenredig geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid worden niet onevenredig geschaad.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 9 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het wijzigingsplan, 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 is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

## Artikel 10 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het wijzigingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 11 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingplan 'Vinkeweg 73 Oegstgeest'.

## Colofon

### Projectgegevens

Project Vinkeweg 73 Oegstgeest  
Projectnummer 16OEG-BPVK WG-R01  
Imro codering NL.IMRO.0579.BPVinkeweg73-ON01  
Revisie -  
Datum februari 2017

### Opdrachtgever

Boschy paling, dhr. M. Bosch

### Arom

Oud Brandevoort 12  
5706 NE Helmond  
mr. Q.W.J. de Ruijter

## BIJLAGE REGELS BESTEMMINGSPAN

### 1. Staat van horeca-activiteiten

## Bijlage 1 Staat van horeca-activiteiten

### Toelichting

Bepaalde horecabedrijven geven aanleiding tot klachten over onder andere muzieklawaai, rumoerig en vernielzuchtig optreden, rondhangen van caféverlaters, parkeerproblemen en verkeersaanrekkende. Ook kan het karakter van de buurt worden aangetast wanneer horecabedrijven worden gevestigd in voormalige winkels of woningen. Evenals bij gewone bedrijfsactiviteiten is de overlast/hinder van horeca-activiteiten niet alleen een zaak van de milieuwetgeving, maar is er tevens sprake van aspecten van ruimtelijke ordening. Immers, ook bij horeca-activiteiten is sprake van een meer of mindere mate van hinder/overlast voor de (leef-) omgeving.

Teneinde in bestemmingsplannen een differentiatie op te nemen van horecabedrijven kan de volgende categorie-indeling in een Staat van horeca-activiteiten worden gemaakt:

#### *Categorie 1: dagzaken met lichte horeca*

Horecabedrijven die, gelet op de aard en de omvang ervan, zowel uit functionele als uit milieuoverwegingen niet of nauwelijks storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven. Vestiging in deze categorie van horecabedrijven beperkt de omringende functies niet; omringende functies sluiten vestiging van horecabedrijven niet uit. In deze categorie bedrijven worden geen alcoholhoudende dranken gedronken.

#### *Categorie 2: lichte horeca*

Horecabedrijven uit deze categorie hebben, net als bedrijven in categorie 1, niet of nauwelijks storend werking ten opzichte van omliggende functies. Het verschil tussen categorie 1 en 2 is dat in categorie 1 geen alcoholhoudende dranken worden geschonken en categorie 2 wel.

#### *Categorie 3: middelzware horeca*

Horecabedrijven die, gelet op de aard en de omvang ervan, zowel uit functionele als uit milieuoverwegingen in geringe mate storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven. Vestiging van horecabedrijven in deze categorie beperkt in geringe mate de omringende functies; omringende functies kunnen soms vestiging uitsluiten.

#### *Categorie 4: zware horeca*

Horecabedrijven die, gelet op de aard en de omvang ervan, zowel uit functionele als uit milieuoverwegingen in min of meer ernstige mate storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven. Vestiging van horecabedrijven in deze categorie beperkt in ruime mate de omringende functies; omringende functies zullen in vele gevallen vestiging uitsluiten.

## De categorieën

### Categorie 1: Dagzaken met lichte horeca:

- automatiek
- broodjeszaak
- croissanterie
- koffiebar
- lunchroom
- ijssalon
- snackbar
- tearoom
- traiteur

Hierbij gaat het om winkelondersteunende horeca zonder alcohol-vergunning.

### Categorie 2: Lichte horeca:

- hotel / motel / pension
- bistro
- brasserie
- restaurant
- eetcafé
- cafetaria
- shoarma / grillroom
- met eventueel een bezorg- of afhaalservice (pizza, chinees)

Onder deze categorie vallen horeca-inrichtingen waarbij de exploitatie primair is gebaseerd op het verstrekken van maaltijden / eten. Alleen hebben zij of een drank- & horecaverunning zoals bistro, restaurant, eetcafé en/of zijn zij gedurende langere tijden geopend en hebben een verkeersaantrekkende werking zoals shoarma- en pizzeria's. Ook bedrijven en inrichtingen gericht op het verschaffen van logies, al of niet in combinatie met het verstrekken van consumpties en/of dranken, vallen onder deze categorie.

### Categorie 3: Middelzware horeca:

- (grand)café
- bierhuis
- biljartcentrum/snookercafé
- proeflokaal

In deze categorie zitten de horecabedrijven waarbij de exploitatie primair is gebaseerd op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en die voor een goed functioneren ook een gedeelte van de nacht geopend zijn. Daardoor kunnen zij aanmerkelijke hinder voor de omgeving met zich meebrengen.

### Categorie 4: Zware horeca:

- zalenverhuur/ partycentrum (regulier gebruik t.b.v. feesten, muziek, dansevenementen)
- dancing
- discotheek
- bar / nachtclub
- casino of amusementscentrum, met horeca

Met de zware horeca worden de zaken aangeduid die gelet op vloeroppervlakte veel bezoekers trekken en waar geluid een belangrijk onderdeel is van de bedrijfsvoering. Het casino is ook bij deze categorie zware horeca geplaatst, gelet op de bijzondere wetgeving waarmee deze vorm van vrijetijdsbesteding te maken heeft. Als zodanig veroorzaakt deze categorie aanmerkelijke hinder voor de omgeving.