

**(pilot) TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Aart van der
Leeuwkade 14**

Versie: 30-4-2024

Inhoudsopgave

Motivering	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Inleiding & aanleiding	4
1.2 Ligging en plangrenzen	5
Hoofdstuk 2 Huidige situatie en toekomstige situatie	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	7
Hoofdstuk 3 Toetsing aan omgevingsplan	8
3.1 Bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden	8
3.2 Strijdigheden met het omgevingsplan	9
Hoofdstuk 4 Toetsing aan beleid	10
4.1 Rijksbeleid	10
4.2 Rijksinstructieregels	10
4.3 Provinciaal- en regionaal beleid	10
4.4 Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	12
Hoofdstuk 6 Juridisch kader TAM-omgevingsplan	13
Hoofdstuk 7 Haalbaarheid	15
7.1 Financiële haalbaarheid	15
7.2 Maatschappelijke haalbaarheid	15
Regels	17
Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen	18
Artikel 1 Begripsbepalingen	18
Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen	19
Artikel 3 Toepassingsbereik	20
Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen	21
Artikel 5 Aanvraagvereisten	22
Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod	23
Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten	24
Artikel 7 Groen	24
Artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied	
27	
Artikel 9 Waarde - Archeologie 3	30
Artikel 10 Wonen - Gestapeld	32
Hoofdstuk 3 Algemene regels	35
Artikel 11 Algemene bouwregels	35
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	37
Hoofdstuk 4 Overgangsrecht	39
Artikel 13 Overgangsrecht	39
Bijlagen bij regels	40
Bijlage 1 Het dak op	41

Motivering

Disclaimer

N.B. Dit TAM-omgevingsplan voor de Aart van der Leeuwkade 14 dient als pilot-TAM-omgevingsplan. Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan hetgeen in de motivering/regels beschreven staat. Voorgestelde voorgenomen ontwikkelingen en/of conclusies zijn puur fictief en dienen als voorbeeld hoe bevoegde gezagen een TAM-omgevingsplan kunnen opstellen. Er is dan ook geen sprake van een mogelijke ontwikkeling aan de Aart van der Leeuwkade 14 op basis van onderhavig plan. De regels zijn ook niet juridisch bindend, aangezien deze slechts op de test-omgeving van www.ruimtelijkeplannen.nl worden gepubliceerd. De rest van onderhavig TAM-omgevingsplan is opgesteld met de gedachte dat dit plan daadwerkelijk zou kunnen dienen als volwaardig TAM-omgevingsplan. In de onderbouwing over de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) worden echter de kaders waaraan getoetst dient te worden uiteengezet, en wordt het plan in het kader van deze pilot hier zeer globaal aan getoetst aangezien de nodige omgevings- en milieuonderzoeken ontbreken. Concrete acties en tips voor de lezer zijn in grijze kaders geplaatst.

Let op: de teksten die specifiek over dit planinitiatief gaan in de motivering zijn puur indicatief en dienen als handreiking, zonder dat de auteurs pretenderen hierin volledig te zijn. Het plan is ook niet daadwerkelijk getoetst aan de hand van de diverse milieu- en omgevingsaspecten, gelet op het fictieve karakter van onderhavig TAM-omgevingsplan. De motivering van dit plan dient alleen ter illustratie van de opbouw en inhoud van een TAM-omgevingsplan. Daarnaast geldt dat elke gemeente een eigen format/structuur voor de motivering van een TAM-omgevingsplan kan aanhouden. In onderhavig TAM-omgevingsplan wordt het format van de gemeente Leidschendam-Voorburg aangehouden.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding & aanleiding

Beschrijf hier kort wat het initiatief inhoudt, wat de aanleiding is, en waarom er gekozen wordt voor een TAM-omgevingsplan.

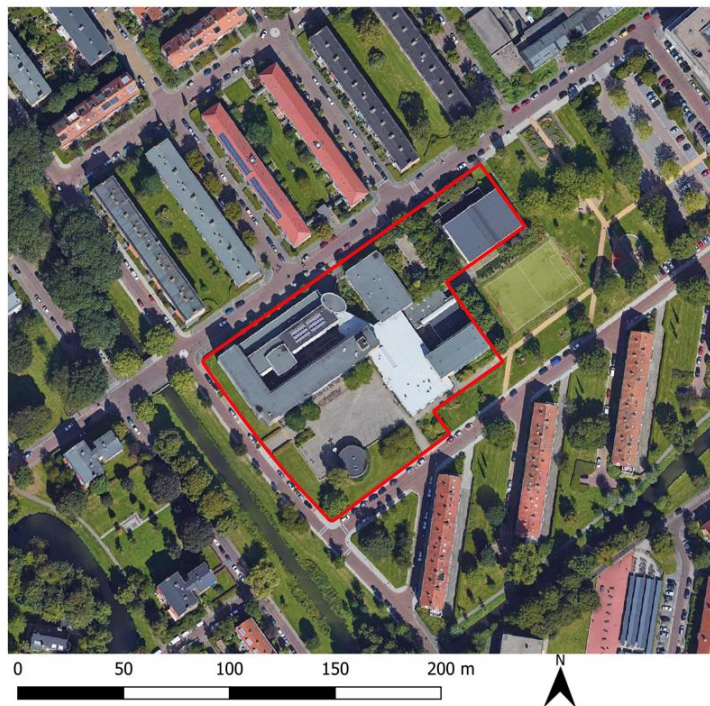
Onderhavig TAM-omgevingsplan voor de Aart van der Leeuwkade 14 dient als pilot-TAM-omgevingsplan en is opgesteld in opdracht voor de VNG om gemeenten een handreiking te geven om een TAM-omgevingsplan op te stellen. Dit plan dient voor de volledigheid in samenhang te worden gelezen met de [Bijsluiter TAM-IMRO omgevingsplan, transponeertabel](#), [Handboek opstellen omgevingsplan](#), en [Stappenplan technisch opstellen TAM-omgevingsplan](#) van de VNG.

1.2 Ligging en plangrenzen

Geef hier de locatie en ligging aan van het plangebied. Wees hier zo specifiek mogelijk qua locatie, perceelnummers, en adres zodat duidelijk is wat het plangebied exact is. Zorg ervoor dat de uitsnede overeenkomt met het GML-bestand dat op www.ruimtelijkeplannen.nl wordt geplaatst.

Het plangebied uit deze voorbeeldcasus bevindt zich aan de Aart van der Leeuwkade 14 in Voorburg, kadastraal bekend als Gemeente Voorburg, perceel 8688. Het totale plangebied kent een oppervlakte van circa 12.000m².

Aart van der Leeuwkade 14, Voorburg



LODEWIJCK
groep

Legenda

Plangebied



Afbeelding 1: Locatie plangebied

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Beschrijf hier de huidige situatie in het plangebied, waar onder andere de volgende aspecten in terugkomen:

- huidige bebouwing
- huidig gebruik
- ligging
- foto van het plangebied

In de huidige situatie bevindt zich in het plangebied een middelbare school. Op onderstaande situatie is de huidige situatie te zien vanaf de kruising van de Aart van der Leeuwkade en de Marcellus Emantslaan.



Afbeelding 2: huidige situatie plangebied

2.2 Toekomstige situatie

Beschrijf hier de toekomstige situatie in het plangebied, waar onder andere de volgende aspecten in terugkomen:

- omvang van het initiatief
- (globale) bouw- en goothoogtes
- doelgroep
- architectuur/structuur van het gebouw
- mogelijke herinrichting plangebied
- Illustratieve afbeeldingen/referentiebeelden

In de toekomstige situatie komt er op de plek van de huidige school een woongebouw dat ruimte biedt aan maximaal 10 (gestapelde) woningen met een maximale bouwhoogte van 10 meter, en een goothoogte van 6 meter.

Hoofdstuk 3 Toetsing aan omgevingsplan

Alle ruimtelijke ontwikkelingen onder de Omgevingswet dienen getoetst te worden aan het geldende omgevingsplan van de gemeente (nieuw deel en tijdelijk deel). In dit hoofdstuk dient dit te worden gedaan.

3.1 Bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden

Er dient beoordeeld te worden welke oude bestemmingen op basis van het omgevingsplan van rechtswege ter plaatse van het plangebied relevant zijn. De geldende bestemmingen worden uitgeschreven waarbij alleen de relevante bouw- en gebruiksmogelijkheden in de bestaande planologische situatie expliciet benoemd en toegelicht worden. Denk in deze paragraaf ook aan eventuele relevante parapluplannen voor de ruimtelijke ontwikkeling, bijvoorbeeld en parapluplan parkeren.

Denk naast de geldende ruimtelijke plannen ook aan geldende lokale verordening die zijn opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege. De relatie van het plan tot de Bruidsschat wordt in hoofdstuk 6 nader uitgewerkt.

Neem hier voor de duidelijkheid ook een uitsnede op van het plangebied binnen het omgevingsplan van rechtswege, waarin het plangebied duidelijk wordt aangeduid.

Ter plaatse van het plangebied geldt het omgevingsplan van rechtswege onderdeel bestemmingsplan 'Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk'. De bestaande gronden en gebouwen hebben de enkelbestemming 'Maatschappelijk' met een maximale bouwhoogte variërend tussen de 3,5 en 15 meter. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

3.2 Strijdigheden met het omgevingsplan

Er dient benoemd te worden op welke onderdelen het beoogde plan (zoals beschreven in de inleiding, paragraaf 1.1.) strijdig is met het omgevingsplan (zowel tijdelijk deel als nieuw deel). Benoemd alle strijdigheden expliciet. Ga in op de strijdigheden met betrekking tot de activiteiten 'bouwen' en 'gebruik'. Indien sprake is van strijdigheid met bijvoorbeeld een lokale verordening dient dat ook hier benoemd te worden.

De voorgenomen ontwikkeling is op de volgende punten in strijd met het omgevingsplan:

- De ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningen op gronden waar de activiteit 'wonen' nu niet is toegestaan.
- De ontwikkeling voorziet in de realisatie van bebouwing die qua aard en omvang in strijd is met de geldende bouwregels voor de activiteit 'bouwen'.

Hoofdstuk 4 Toetsing aan beleid

Voor een TAM-omgevingsplan zal sprake zijn van afwijking van het geldende omgevingsplan, daarom zal ook getoetst moeten worden aan de geldende beleidskaders. Er dient te worden onderbouwd op welke wijze de ontwikkeling passend is in het geldende beleid van de verschillende overheden op Rijks-, provinciaal-, regionaal- en lokaalniveau.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op rijksniveau is sprake van overkoepelend en abstract ruimtelijke beleid, hoofdzakelijk bedoelt voor de hoofdpogaven waar Nederland mee te maken krijgt (klimaatadaptie, energietransitie etc.). De NOVI heeft als uitgangspunt dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. In deze paragraaf dient het wettelijke beleidskader nader uit gewerkt te worden en volgt een motivering in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling.

4.2 Rijksinstructieregels

4.2.1 Besluit Kwaliteit Leefomgeving

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (voorheen Barro) zijn instructieregels op rijksniveau opgenomen voor het omgevingsplan. Let op: de ladder voor duurzame verstedelijking maakt onderdeel uit van het BKL, hier dient in deze paragraaf onder meer aan te worden getoetst.

In hoofdstuk 5 van het TAM-omgevingsplan dient te worden ingegaan op voor deze locatie van toepassing zijnde instructieregels.

4.3 Provinciaal- en regionaal beleid

In deze paragraaf zal een onderbouwing opgenomen moeten worden waarin wordt aangegeven op welke wijze de ruimtelijke ontwikkeling passend is binnen de omgevingsvisie van de provincie. In de Omgevingsverordening zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waar ruimtelijke ontwikkelingen aan moeten voldoen. Aangetoond moet worden dat de ontwikkeling passend is binnen het provinciale omgevingsbeleid. Indien sprake is van relevant regionaal beleid, bijvoorbeeld regionale woonvisie of bedrijvensies, dan dienen deze ook in deze paragraaf genoemd te worden vanwege de directe relatie met de provinciale Omgevingsverordening.

Neem hier ook een uitsnede op van het plangebied in relatie tot een relevante kaart uit het provinciaal beleid, ter verduidelijking

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie

Gemeentes dienen voor het gehele grondgebied één alomvattende omgevingsvisie op te stellen. Deze omgevingsvisie geeft richting aan de gemeentelijke doelstellingen en ruimtelijke besluitvorming. In deze paragraaf dient dan ook onderbouwd te worden op welke wijze de ruimtelijke ontwikkeling past binnen het gemeentelijke beleid. Indien de gemeente specifieke programma's heeft vastgesteld om de ruimtelijke doelstelling te behalen dient dat in deze paragraaf ook specifiek benoemd te worden, denk dan in het geval van woningbouw bijvoorbeeld aan een volkshuisvestelijk afwegingskader' of 'een programma sociale- en betaalbare woningbouw'. Indien de gemeente nog geen omgevingsvisie heeft vastgesteld dient de huidige structuurvisie nog als toetsingskader. Tevens dienen in dat geval eventuele andere relevante beleidskader nog benoemd te worden in deze paragraaf. Denk ik dat geval aan bijvoorbeeld een woonvisie, energievise en/of het kantoren beleid. Het beleid dat je in deze paragraaf benoemd is uiteraard afhankelijk van de specifieke ruimtelijke ontwikkeling.

Neem hierbij ook een uitsnede van het plangebied in relatie tot de omgevingsvisie op.

Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling die met onderhavig TAM-omgevingsplan wordt mogelijk gemaakt getoetst aan de verschillende aspecten uit de fysieke leefomgeving. Hierbij is het criterium dat de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt moet bijdragen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (hierna: ETFAL), conform Artikel 4.1, lid 1, uit Afdeling 4.1 van de Omgevingswet.

Per aspect dient het TAM-omgevingsplan te worden getoetst aan de wet- en regelgeving, waarbij wordt ingegaan op de specifieke doorwerking van het planinitiatief. Uiteindelijk dient ook in een conclusie te worden onderbouwd of al het initiatief uiteindelijk bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Een groot deel van de aspecten maken onderdeel uit van het Bkl, en een aantal volgen uit gemeentelijk toetsingsbeleid van de desbetreffende gemeente.

In dit voorbeeld TAM-omgevingsplan is dit hoofdstuk niet nader uitgewerkt, aangezien het initiatief niet daadwerkelijk is getoetst aan de betreffende aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu.

Hoofdstuk 6 Juridisch kader TAM-omgevingsplan

Sinds 1 januari 2024 heeft elke gemeente een omgevingsplan van rechtswege (hierna: omgevingsplan). In de fase direct na inwerkingtreding van de Omgevingswet is dit het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bestaande uit:

- Voormalige bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen & exploitatieplannen (*in geval van onderhavig TAM-omgevingsplan: het bestemmingsplan 'herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk'*);
- Lokale verordeningen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan (indien aanwezig: Erfgoedverordening, Geurverordening en/of Verordening afvoer van hemelwater);
- Bruidsschat;
- Bijzondere ruimtelijke besluiten (zie artikel 4.6 Invoeringswet).

Onderhavig TAM-omgevingsplan betreft een variant die vrij dicht bij de opzet van een bestemmingsplan blijft. Er zijn ook varianten van TAM-omgevingsplannen mogelijk die al meer kenmerken bevatten van een integraal omgevingsplan

Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. Woningbouw op deze locatie is in strijd met in het tijdelijke deel onderdeel uitmakende bestemmingsplan 'herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk', waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden.

Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een pre-ambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22a van het omgevingsplan.

Bekijk goed de inhoud van de bruidsschat voor u het TAM-omgevingsplan opstelt, en analyseer waar deze in strijd is met het TAM-omgevingsplan. Voor onderhavig plan geldt dat de bruidsschat op sommige definities, wijze van meten, en algemene regels niet of voldoende toezag op hetgeen vanuit gemeentelijk beleid gewenst is, en/of nodig is voor deze ontwikkeling. Dit is in de regels aangegeven. Daarom is voor dit plan een algemene pre-ambule en toepassingsbereik opgenomen waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22a, zodat afwijken van de bruidsschat mogelijk is op het moment dat deze in strijd is met dit TAM-omgevingsplan.

Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen

Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling aan de Aart van der Leeuwkade (tenzij ze daarmee strijdig zijn). Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling van de Aart van der Leeuwkade 14. Zo is er voor dit plan ook gekozen om niet de specifieke bepaling over de het afwijken van bepalingen uit de bruidsschat op te nemen, aangezien er bij dit TAM-omgevingsplan nauwelijks wordt afgeweken van de bruidsschat. Op de onderdelen waar dit wel gebeurt (bijvoorbeeld reken- en meetbepalingen) zijn specifieke voorrangsbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 2 - functies en activiteiten

Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor onderhavig voorbeeld-TAM-omgevingsplan voor de Aart van der Leeuwkade 14 is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het tijdelijk deel omgevingsplan Leidschendam-Voorburg (bestemmingsplan 'Stedelijk'). Deze zijn wel dusdanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Voor dit hoofdstuk zijn er algemene bepalingen opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functieregels in die gelden voor het gehele grondgebied van de ontwikkellocatie.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht

In TAM-omgevingsplannen hoeven geen bepalingen te worden opgenomen voor het overgangsrecht. Echter, in onderhavig voorbeeld TAM-omgevingsplan wordt een bestaande functie wegbestemd (de bestaande school), waarvoor een woongebouw in de plaats komt. Daarom zijn er overgangsrechtelijke bepalingen opgenomen, zodat de bestaande functies mogen worden voortgezet zolang de nieuwe ontwikkeling nog niet is gerealiseerd.

Bijlagen bij de regels

Conform kernvereiste 1 wordt er zo min mogelijk gebruik gemaakt van bijlagen bij regels, om het plan zo overzichtelijk mogelijk te houden. Voor dit plan is er 1 bijlage opgenomen bij de regels die is gekoppeld aan de beoordelingsregels voor dakterrassen.

Verbeelding

De verbeelding die is opgesteld voor het voorbeeld TAM-omgevingsplan dient te worden opgesteld conform de technische eisen van IMRO2012. Dat betekent dat er op de verbeelding wel 'bestemmingen' zijn te zien, en dat specifieke functies als zijnde 'functieaanduidingen' worden benoemd. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet door de validator van ruimtelijke plannen komt. Voor meer info, zie: <https://docs.geostandaarden.nl/ro/HRTAMomplan/>.

Algemeen - aanvraagformulieren

Annoteren van regels uit een TAM-IMRO plan is niet mogelijk. Daardoor kunnen geen nieuwe (aanvraag)formulieren en vergunningchecks gekoppeld worden aan een TAM-IMRO plan. Dit is een 'hard' gegeven.

Wat betreft (aanvraag)formulieren wordt geconstateerd dat de formulieren die beschikbaar zijn in het DSO-LV bij inwerkingtreding naar verwachting bruikbaar zijn bij een TAM-IMRO plan. In een TAM-IMRO plan zullen namelijk meestal geen nieuwe activiteiten of nieuwe typen meldings- of vergunningplichten worden geïntroduceerd. Mocht dit anders zijn, dan kan dit wel gevolgen hebben voor de bruikbaarheid van de formulieren.

Hoofdstuk 7 Haalbaarheid

7.1 Financiële haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de wijze van bekostiging.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Participatie

Het aangeven hoe er geparticipeerd is bij een gebiedsontwikkeling (motiveringsplicht) met een TAM-omgevingsplan is een vereiste onder de Omgevingswet. Dit dient gedaan te worden conform de eisen uit artikel 10.2 uit het Omgevingsbesluit (motiveringsplicht vroegtijdige publieksparticipatie omgevingsplan). In dit hoofdstuk dient dit traject en de uitkomst ervan te worden beschreven.

Regels

Voor de regels van dit TAM-omgevingsplan zijn de drie kernvereisten uit de VNG [bijsluiter](#) toegepast. In de regels wordt met de volgende kleur-codering aangegeven welke kernvereiste hier wordt toegepast. Daarnaast wordt op sommige plaatsen toelichting gegeven op overige gemaakte keuzes en zijn tips voor de lezer opgenomen.

Kernvereiste 1: één omgevingsplan

Kernvereiste 2: transparantie

Kernvereiste 3: bepalingen

Toelichting op overige gemaakte keuzes en tips voor de lezer

Voor het juist omzetten van de regels uit vigerende bestemmingsplannen naar een TAM-omgevingsplan, raadpleeg de [transponeertabel](#) van de VNG.

Onderstaande pre-ambule is onderdeel van [kernvereiste 1: één omgevingsplan](#).

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie 'Aart van der Leeuwkade 14' en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22a) van het omgevingsplan van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22a van het omgevingsplan van de gemeente Leidschendam-Voorburg. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22a.' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22a.' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

Dit artikel is onderdeel van **aanvraag 2: Toepassingsbereik (bijzondere reikwijdte begripsbepalingen)**.

1.1 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk, tenzij in artikel 2 daarvan is afgeweken.

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

Dit artikel is onderdeel van **artikel 2: Toepassingsbereik (bijzondere reikwijdte begripsbepalingen)**.

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden aanvullend de volgende begripsbepalingen:

2.1 TAM-omgevingsplan

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Aart van der Leeuwkade 14;

2.2 Omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Leidschendam-Voorburg;

2.3 Algemene leefbaarheidstoets

Toets bij een vergunningaanvraag voor woningsplitsing en kamerverhuur waarbij de leefbaarheid in de directe omgeving van het betreffende gebouw in kaart wordt gebracht zoals opgenomen in Beleidsnota Woningplitsing en kamerverhuur Leidschendam-Voorburg;

2.4 Archeologie, Programma van Eisen (PvE)

Een inhoudelijk document waarin het doel, de vraagstelling en de uitvoeringswijze van een archeologisch veldonderzoek en specialistisch onderzoek verwoord staan, alsook de randvoorwaarden van het onderzoek, bijvoorbeeld met betrekking tot de omgang met het vondstmateriaal. Voor aanvang van het onderzoek dient het PvE door het bevoegd gezag te zijn goedgekeurd;

2.5 Archeologisch advies

Een advies, opgesteld door de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag, waarin de kaders voor een uit te voeren archeologisch onderzoek zijn aangegeven en aan de hand waarvan opdrachtverstrekking kan plaatsvinden aan de instantie die het archeologisch onderzoek verricht;

2.6 Gestapelde woning

Een woning waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd, dan wel waaronder voorzieningen ten behoeve van bijvoorbeeld detailhandel of dienstverlening zijn gebouwd;

2.7 Omgevingsplanactiviteit bouwwerken

omgevingsplanactiviteit bestaande uit:

- a. een bouwactiviteit;
- b. het in stand houden van een bouwwerk; en
- c. het gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

2.8 Verbeelding

De verbeelding van het TAM-omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Aart van der Leeuwkade 14';

2.9 Woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen;

2.10 Woningplitsing

Het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen;

Artikel 3 Toepassingsbereik

Dit artikel is onderdeel van **kernvereiste 2: Toepassingsbereik (toepassingsbereikbepaling)** met dien verstande dat voor dit voorbeeld plan lid 2 van onderhavig artikel niet van toepassing is gelet op de specifieke voorrangsbepalingen die in dit Hoofdstuk zijn opgenomen waar afgeweken wordt van de regels uit de bruidsschat.

en

Dit artikel (lid 3) is onderdeel van **kernvereiste 3: Bepalingen (Juridische status van het plangebied)**.

1. Het besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder g, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid, is niet van toepassing;
- ~~2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk;~~
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie 'Aart van der Leeuwkade 14, Voorburg', waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1916.TestAvL14-ON01.

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

Bekijk voor dit artikel goed welke meetbepalingen in artikel 22.24 van de bruidsschat zijn opgenomen. In onderhavig plan is er op twee punten (3.2 en 3.5) afgeweken van artikel 22.24, aangezien dit vanuit deze specifieke gemeente gewenst is om deze bepalingen op te nemen. Dit is ook gewaarborgd in het toepassingsbereik onder artikel 2 ([kernvereiste 2](#)), waarin is opgenomen dat de regels uit afdeling 22.2 niet van toepassing zijn als deze in strijd zijn met de regels van dit hoofdstuk en ook nog eens een keer hieronder.

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in 4.1 tot en met 4.5.

4.1 Afstanden

De kortste afstand tussen bouwwerken onderling alsmede van bouwwerken tot de perceelsgrens, gemeten vanaf elk deel van het bouwwerk.

4.2 Bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen, antennes, technische installaties en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

4.3 Breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

4.4 Goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Daar waar een gevellijn staat aangegeven op de verbeelding wordt de goothoogte gemeten in de gevellijn.

4.5 Overschrijding van de bouw-, c.q. functiegrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, technische installaties, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. functiegrenzen niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

Artikel 5 Aanvraagvereisten

Dit artikel is onderdeel van kernvereiste 3: Bepalingen (opnemen van aanvraagvereisten).

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod

Dit artikel is onderdeel van [kernvereiste 3: Bepalingen](#). In dit specifieke gebruiksverbod is ervoor gekozen om het een algemeen gebruiksverbod te laten zijn. Het is ook mogelijk om hieraan een vergunningplicht te koppelen, maar dan dient het gebruiksverbod te worden voorzien van specifieke beoordelingsregels en aanvraagvereisten (indien nodig).

Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 7 Groen

7.1 Toepassingsbereik

Definieer hier goed per artikel dat de regels in dat artikel alleen van toepassing zijn op locaties die zijn aangewezen met de desbetreffende functie.

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als Groen

7.2 Functieomschrijving

Een als Groen aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. groenvoorzieningen;
- b. recreatie;
- c. voorzieningen voor langzaam verkeer en verblijf;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. water;

met de daarbij behorende:

- f. duikers en bruggen;
- g. fiets- en voetpaden;
- h. in- en uitritten;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. objecten van beeldende kunst;
- k. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
- l. ontsluitingswegen;
- m. (on)verharde speelvelden;
- n. overige paden en verhardingen;
- o. speeltoestellen.

7.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

In de bruidsschat zijn in artikel 22.29 al beoordelingsregels opgenomen voor een binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken. Dit lid is dus een **aanvulling** daarop.

Bijbehorende bouwwerken

de regeling die in bestemmingsplannen standaard hier is opgenomen over bijbehorende bouwwerken, is in dit artikel niet opgenomen omdat dit al is verankerd in de bruidsschat (artikel 22.27 en 22.36). Indien u wilt afwijken van hetgeen in de bruidsschat is geregeld, kan hier wel een bepaling voor worden opgenomen (zie ook toelichting in de [VNG-Transponeertabel](#)).

7.3.1 Algemeen

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

- a. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

7.3.2 *Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Een aantal bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn absoluut vergunningvrij (artikel 2.29 BBL en bruidsschat artikel 22.36 en 22.27). Bekijk goed welke regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde specifiek moeten worden opgenomen in het TAM-omgevingsplan. Dit kan per gemeente verschillen. Hier alleen de regels vermelden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde die niet in het BBL/ de bruidsschat zijn opgenomen en aangemerkt als zijnde absoluut vergunningvrij (zie ook toelichting in de [VNG-transponeertabel](#)).

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde	Maximale bouwhoogte
Objecten voor beeldende kunst	6,00 meter
Speeltoestellen alleen functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens	5,00 meter
Straatmeubilair	3,00 meter
Vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van (mobiele) telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniek kast	15,00 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3,00 meter

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

7.4.1 *Regels voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden*

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in Artikel 7.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterlopen;
- d. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. 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;
- f. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;
- g. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking.

7.4.2 *Uitzonderingen*

Het in Artikel 7.4.1 opgenomen verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale beheer en/of onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop dit hoofdstuk rechtskracht verkrijgt;
- c. betrekking hebben op het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten, tot een oppervlakte van ten hoogste 10 m²;
- d. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

7.4.3 Voorwaarden

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien en voor zover:

- a. de werken en werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun functie;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de historisch-ruimtelijke, cultuurhistorische- en/of archeologische waarden van het terrein.

7.4.4 Advies

Alvorens omtrent een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te beslissen, winnen burgemeester en wethouders, indien nodig, advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein meest aangewezen instantie.

Artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied

8.1 Toepassingsbereik

Definieer hier goed per artikel dat de regels in dat artikel alleen van toepassing zijn op locaties die zijn aangewezen met de desbetreffende functie.

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als Verkeer - Verblijfsgebied

8.2 Functieomschrijving

Een als Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. buurtontsluitingswegen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. pleinen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' zijn tevens gebouwde (ondergrondse) parkeervoorzieningen toegestaan.

8.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

In de bruidsschat zijn in artikel 22.29 al beoordelingsregels opgenomen voor een binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken. Dit lid is dus een **aanvulling** daarop.

Bijbehorende bouwwerken

De regeling die in bestemmingsplannen standaard hier is opgenomen over bijbehorende bouwwerken, is in dit artikel niet opgenomen omdat dit al is verankerd in de bruidsschat (artikel 22.27 en 22.36). Indien u wilt afwijken van hetgeen in de bruidsschat is geregeld, kan hier wel een bepaling voor worden opgenomen (zie ook toelichting in de [VNG-Transponeertabel](#)).

8.3.1 Gebouwen

Op locaties die zijn aangewezen met deze functie mogen geen gebouwen worden gebouwd, behoudens:

- a. een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' met bijbehorende (bovengrondse) gebouwen, mits is aangetoond dat de bouw niet meer dan 0,05 meter opstuwing van het grondwater veroorzaakt;
- b. gebouwen ten behoeve van een nutsvoorziening.

8.3.2 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Een aantal bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn absoluut vergunningvrij (artikel 2.29 BBL en bruidsschat artikel 22.36 en 22.27). Bekijk goed welke regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde specifiek moeten worden opgenomen in het TAM-omgevingsplan. Dit kan per gemeente verschillen. Hier alleen de regels vermelden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde die niet in het BBL/ de bruidsschat zijn opgenomen en aangemerkt als zijnde absoluut vergunningvrij (zie ook toelichting in de [VNG-transponeertabel](#)).

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde	Maximale bouwhoogte
Objecten voor beeldende kunst	6,00 meter
Straatmeubilair	3,00 meter
Vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van (mobiele) telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast	15,00 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3,00 meter

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

8.4.1 *Regels voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden*

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 8.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- b. 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;
- c. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;
- d. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking.

8.4.2 *Uitzonderingen*

Het in artikel 8.4.1 opgenomen verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale beheer en/of onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop dit hoofdstuk rechtskracht verkrijgt;
- c. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

8.4.3 Voorwaarden

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien en voor zover:

- a. de werken en werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun functie;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de historisch-ruimtelijke, cultuurhistorische- en/of archeologische waarden van het terrein.

8.4.4 Advies

Alvorens omtrent een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te beslissen, winnen burgemeester en wethouders, indien nodig, advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein meest aangewezen instantie.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 3

In dit artikel staan onderdelen uit [Kernvereiste 3](#).

9.1 Toepassingsbereik

Definieer hier goed per artikel dat de regels in dat artikel alleen van toepassing zijn op locaties die zijn aangewezen met de desbetreffende functie.

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 3.

9.2 Functieomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, of van werkzaamheden

9.3.1 Aanwijziging vergunningplichtige gevallen

De 'standaard' regeling in bestemmingsplannen met betrekking tot 'afwijkingsvergunningen' bestaat niet meer onder de Omgevingswet. Dit dient te worden geregeld met een vergunningplicht (zodat het een omgevingsplanactiviteit wordt), waarbij er altijd een specifieke beoordelingsregel moet zijn en specifieke aanvraagvereisten indien noodzakelijk (Zie ook [transponeertabel VNG 'afwijken van bouwen gebruiksregels'](#)).

- a. Ter plaatse van de in deze functie bedoelde gronden in Artikel 9 is het niet toegestaan om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het uitvoeren van groundbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, ophogen, verwijderen van oude funderingen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het verwijderen, trekken of afbreken van funderingspalen;
 3. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
 4. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 5. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 6. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 7. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
- b. Het bepaalde in lid a is niet van toepassing, indien de werkzaamheden:
 1. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 9.3.2 en 9.3.3 in acht is genomen;
 2. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.000 m².
 3. niet dieper reiken dan 100 cm beneden maaiveld;
 4. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
 5. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
 6. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een opgravingsvergunning zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
 7. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
 8. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

9.3.2 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Dit is een aanvulling op de standaard aanvraagvereisten zoals geregeld in artikel 5 uit dit hoofdstuk, welke specifiek voor onderhavig artikel geldt ([kernvereiste 3](#)).

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein is vastgesteld.

9.3.3 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Op het moment dat er in een artikel sprake is van een vergunningplicht, dient deze te worden voorzien van beoordelingsregels zodat duidelijk is waarop de aanvraag omgevingsvergunning dient te worden beoordeeld.

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien en voor zover:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad; of
- b. schade door de bodemingreep kan worden voorkomen of voldoende kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning te verbinden voorschriften';
- c. de werkzaamheden waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd zijn toegestaan op grond van de regels van de andere functies, waarmee deze functie samenvalt;

Artikel 10 Wonen - Gestapeld

10.1 Toepassingsbereik

Definieer hier goed per artikel dat de regels in dat artikel alleen van toepassing zijn op locaties die zijn aangewezen met de desbetreffende functie.

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als Wonen - Gestapeld

10.2 Functieomschrijving

Een als Wonen - Gestapeld aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. wonen, gestapeld;

met daaraan ondergeschikt:

- b. beroep aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel 10.6;
- c. verkoop via internet, overeenkomstig het bepaalde in artikel 10.6.2

met de daarbij beorende:

- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. ontsluitingswegen;
- g. paden en verhardingen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. tuinen en erven.

10.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de functieaanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. binnen het 'bouwvlak' zijn maximaal 10 woningen toegestaan;
- c. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

10.4 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

De 'standaard' regeling in bestemmingsplannen met betrekking tot 'afwijkingsvergunningen' bestaat niet meer onder de Omgevingswet. Dit dient te worden geregeld met een vergunningplicht (zodat het een omgevingsplanactiviteit wordt), waarbij er altijd een specifieke beoordelingsregel moet zijn en specifieke aanvraagvereisten indien noodzakelijk (Zie ook [transponeertabel VNG 'afwijken van bouwen gebruiksregels'](#) en Handleiding opstellen TAM-omgevingsplan).

10.4.1 Dakterras

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een dakterras te realiseren die de bouw/goothoogte zoals bedoeld in Artikel 10.3, onder c, overschrijdt.

10.5 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit - dakterras

10.5.1 Dakterras

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 10.4.1 wordt alleen verleend als er toepassing gegeven wordt aan de regels welke zijn opgenomen in de nota 'Het dak op', beleidsnotitie met sneltoetscriteria voor dakterrassen', overeenkomstig Bijlage 1 Het dak op (bijlage 22a.1).

10.6 Specifieke functieregels

10.6.1 Beroep aan huis

Een beroep aan huis bij de woning, of hiermee naar aard en omvang gelijk te stellen beroepen, is toegestaan, mits;

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
- b. de gebruiker van de woning tevens degene is die het beroep aan huis uitoefent;
- c. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- d. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte overeenkomstig de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg;
- e. maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning en de voor de woonfunctie bestemde bijbehorende bouwwerken worden gebruikt voor beroepen aan huis tot een maximum van 40 m²;
- f. er geen horeca-activiteiten en detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte verkoop in het klein in direct verband met het beroep aan huis;
- g. er geen buitenopslag plaatsvindt.

10.6.2 Verkoop via internet

Verkoop via internet bij de woning is toegestaan, mits:

- a. verkoop via internet waarbij ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en verzending plaatsvindt is toegestaan;
- b. verkoop via internet is slechts toegestaan indien er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden;
- c. er geen buitenopslag plaatsvindt.

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

10.7.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

1. Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 10.1 zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren;
 - a. het aanleggen en verharderen van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
 - c. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking.

2. Het in lid 1 opgenomen verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 - a. het normale beheer en/of onderhoud betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop dit hoofdstuk rechtskracht verkrijgt;
 - c. betrekking hebben op het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten, tot een oppervlakte van ten hoogste 10 m²;
 - d. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.\

10.7.2 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien en voor zover:

- a. de werken en werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun functie;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de historisch-ruimtelijke, cultuurhistorische- en/of archeologische waarden van het terrein.

10.7.3 Advies

Alvorens omtrent een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te beslissen, winnen burgemeester en wethouders, indien nodig, advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein meest aangewezen instantie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Probeer het gebruik van algemene bepalingen tot een minimum te beperken, en stel deze alleen op voor zover deze betrekking hebben op de artikelen uit het TAM-omgevingsplan. De rest van de algemene bepalingen zitten al vervat in het omgevingsplan ([kerntaak 3](#)).

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Bestaande maten

11.1.1 Afwijkende hogere maten

De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in Artikel 7, Artikel 8, Artikel 9, of Artikel 10 is voorgeschreven én niet in strijd zijn met het voorheen geldend plan, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.

11.1.2 Herbouw

In geval van herbouw is het bepaalde in artikel 11.1.1 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

11.2 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.

11.3 Woningsplitsing

De 'standaard' regeling in bestemmingsplannen met betrekking tot 'afwijkingsvergunningen' bestaat niet meer onder de Omgevingswet. Dit dient te worden geregeld met een vergunningplicht (zodat het een omgevingsplanactiviteit wordt), waarbij er altijd een specifieke beoordelingsregel moet zijn en specifieke aanvraagvereisten indien noodzakelijk (Zie ook [transponeertabel VNG 'afwijken van bouwen gebruiksregels'](#)).

11.3.1 Aanwijziging vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;

11.3.2 Beoordelingsregel omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 11.3.1 wordt slechts verleend indien de aanvraag door het bevoegd gezag getoetst is aan:

- a. de algemene leefbaarheidstoets
- b. de Nota parkeernormen

11.4 Overschrijden maatvoering en bouwgrenzen

De 'standaard' regeling in bestemmingsplannen met betrekking tot 'afwijkingsvergunningen' bestaat niet meer onder de Omgevingswet. Dit dient te worden geregeld met een vergunningplicht (zodat het een omgevingsplanactiviteit wordt), waarbij er altijd een specifieke beoordelingsregel moet zijn en specifieke aanvraagvereisten indien noodzakelijk (Zie ook [transponeertabel VNG 'afwijken van bouwen gebruiksregels'](#)).

11.4.1 Aanwijzing verunningplichtige gevallen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning:

- a. de op de verbeelding aangegeven maten ten aanzien van goot- en/of bouwhoogten te overschrijden;
- b. de op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen te overschrijden.

11.4.2 Beoordelingsregel omgevingsvergunning

1. De omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 11.4.1, lid a, wordt slechts verleend indien en voor zover:
 - a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden alsmede de elders in dit hoofdstuk beschreven ruimtelijke -, cultuurhistorische -, landschappelijke - en natuurwaarden, en;
 - b. de op de verbeelding aangegeven maten ten aanzien van goot- en/of bouwhoogten met ten hoogste 10%, mits dit in verband met het realiseren van de functie noodzakelijk is of indien door de afwijking een betere bouwkundige en/of stedenbouwkundige aansluiting ontstaat met direct aangrenzende percelen en/of bouwwerken: deze afwijking mag niet cumulatief worden gebruikt ten opzichte van eerder met een omgevingsvergunning mogelijk gemaakte afwijkingen: uitgangspunt voor de afwijking is de normstelling zoals opgenomen in de bouwregels van Artikel 7, Artikel 8, Artikel 9 en Artikel 10 van dit hoofdstuk.
2. De omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 11.4.1, lid b, wordt slechts verleend indien en voor zover:
 - a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden alsmede de elders in dit hoofdstuk beschreven ruimtelijke -, cultuurhistorische -, landschappelijke - en natuurwaarden, en;
 - b. indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft, waarbij de afwijking niet meer mag bedragen dan 10%.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

Tot gebruik, strijdig met dit hoofdstuk, 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 functie en mits de regels van de betreffende functie 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 functie en mits de regels van de betreffende functie zich tegen dit gebruik niet verzetten;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van (vrijstaande) bijbehorend bouwwerken en/of bijgebouwen ten behoeve van (permanente) bewoning;
- d. het niet in stand laten van een parkeervoorziening op eigen terrein welke is opgenomen in een verleende omgevingsvergunning t.b.v. van het realiseren van het op hetzelfde terrein gelegen hoofdgebouw;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van vuurwerk, mits de regels van de betreffende functie zich tegen dit gebruik niet verzetten;
- f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

12.2 Woningssplitsing en kamerverhuur

De 'standaard' regeling in bestemmingsplannen met betrekking tot 'afwijkingsvergunningen' bestaat niet meer onder de Omgevingswet. Dit dient te worden geregeld met een vergunningplicht (zodat het een omgevingsplanactiviteit wordt), waarbij er altijd een specifieke beoordelingsregel moet zijn en specifieke aanvraagvereisten indien noodzakelijk (Zie ook [transponeertabel VNG 'afwijken van bouwen gebruiksregels'](#)).

12.2.1 Aanwijziging vergunningplichtige gevallen

- a. Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning een bestaande woning te gebruiken voor twee of meer zelfstandige woningen;
- b. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een bestaande woning te gebruiken of voor gebruik aan te bieden voor 3 of meer onzelfstandige woningen;

12.2.2 Beoordelingsregel omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 12.2.1 wordt slechts verleend indien de aanvraag voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. het een geval betreft van omzetten van een woning voor kamerbewoning met drie of maximaal vier kamers;
- b. de beoogde woonruimte na omzetting in onzelfstandige woonruimten beschikt over een gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 24 m² per bewoner;
- c. de te splitsen woonruimte bij woningssplitsing beschikt over een gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 140 m²;
- d. de beoogde zelfstandige woonruimte van splitsing beschikt over een gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 55 m²;
- e. de hoofdbewoner bij inwoning ten minste 50% van het totale gebruiksoppervlakte (GBO) van het gebouw bewoond;
- f. de bestaande woonruimte bij inwoning beschikt over een gebruiksoppervlakte (GBO) van ten minste 55 m².

12.2.3 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.2.1 toetst het bevoegd gezag de aanvraag aan:

- a. de algemene leefbaarheidstoets;
- b. de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht

OVERIGE BEPALINGEN (Overgangs- en slotregels, anti-dubbeltelregeling)

Met de Omgevingswet is het opnemen van overgangs- en slotregels, en een anti-dubbeltelregeling niet verplicht in het omgevingsplan. Dit kan wel, zie hiervoor het '[Handboek opstellen omgevingsplan](#)' van de VNG (paragraaf 3.16). Omdat er met onderhavig hoofdstuk een bestaande functie wordt wegbestemd (een school), is er wel een bepaling voor overgangsrecht opgenomen.

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk 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;
- c. het bepaalde onder a en b 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.

13.2 Gebruik

13.2.1 Algemeen

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

13.2.2 Verandering gebruik

Het is verboden het met dit hoofdstuk strijdige gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, 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.

13.2.3 Voorwaarde

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, 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.

13.2.4 Uitzondering

artikel 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

SLOTBEPALING

Aangezien het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 23 kent met slotbepalingen, is het **niet mogelijk** om in het TAM-omgevingsplan slotbepalingen op te nemen. Zie hiervoor de toelichting van [kernvereiste 1](#).

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Het dak op