

Hoogspanningsstation Zevenhuizen/Zuidplaspolder

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	7
Artikel 3	Bedrijf - Nutsvoorziening	7
Artikel 4	Groen	8
Artikel 5	Leiding - Brandstof	9
Artikel 6	Leiding - Gas	11
Artikel 7	Leiding - Hoogspanning	13
Artikel 8	Waarde - Archeologie - 3	15
Hoofdstuk 3	Algemene regels	17
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	18
Artikel 11	Overige regels	19
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	20
Artikel 12	Overgangsrecht	20
Artikel 13	Slotregel	21

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 aanduiding

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

1.2 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.3 ander bouwwerk

bouwwerk, geen gebouw zijnde

1.4 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.5 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.6 bestaand

- a. voor bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (of de Woningwet);
- b. voor gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan met de daarbij behorende gebruiksregels.

1.7 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.8 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.9 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 bouwen

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

1.11 bouwvlak

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

1.12 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.

1.13 gebouw

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

1.14 hoofdgebouw

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.15 nutsvoorzieningen

een voorziening ten behoeve van de waterhuishouding, de distributie van gas, water en elektriciteit, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, gemalen en zendmasten.

1.16 parkeergelegenheid/parkeervoorzieningen

elke stallingsgelegenheid op zowel openbaar als particulier terrein ten behoeve van een motorvoertuig op meer dan twee wielen.

1.17 plan

het bestemmingsplan Hoogspanningsstation Zevenhuizen/Zuidplaspolder met identificatienummer NL.IMRO.1892.BpHstationZppZhn-Ow01 van de gemeente Zuidplas.

1.18 straatmeubilair

de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, parkeermeters, stadsplattegronden, oplaadpunten voor elektrische auto's zitbanken, bloem- en plantenbakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstobjecten, draagconstructies voor reclame alsmede telefooncellen,abri's en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

1.19 verbeelding

de digitale verbeelding behorende bij het bestemmingsplan Hoogspanningsstation Zevenhuizen/Zuidplaspolder, bestaande uit de kaart waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

1.20 waterhuishoudkundige voorzieningen

waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een hoogspanningsstation;
- b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, voorzieningen van algemeen nut, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in artikel 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

- a. een bedrijfsgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd met een maximaal bebouwingspercentage van 30% van het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van het bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan 8 meter
- c. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de perceelsgrens(zen) bedraagt ten minste 3 meter, tenzij gebouwen tegen elkaar worden aangebouwd.

3.2.3 Andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 30 meter voor bouwwerken ten behoeve van bliksemafleiding;
- b. 8 meter voor overige andere bouwwerken.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing

Gelijktijdig met de aanleg of in ieder geval voorafgaand aan de ingebruikname van het hoogspanningsstation, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder a, moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het hoogspanningsstation dient aan het zicht te worden onttrokken door de aanplant van hoogopgaande beplanting overeenkomstig hetgeen opgenomen is in het beeldkwaliteitplan, zoals opgenomen in Bijlage 1 van de regels;
- b. de bouwwerken van het hoogspanningsstation dienen overeen te komen met hetgeen opgenomen is in het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij de regels.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt' de mogelijkheid bestaat tot het in gebruik nemen en houden van de gronden ten behoeve van fruitteelt;
 - b. water;
 - c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - d. in- en uitritten;
 - e. ontsluitingswegen;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. kabels en leidingen;
- met daarbij behorende:
- h. verhardingen en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen slechts binnen de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 2,5 meter voor terreinafscheidingen;
- b. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 5 Leiding - Brandstof

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Brandstof' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse brandstofleiding(en) (inclusief voorzieningen) met de daarbij horende belemmeringenstrook.

5.2 Bouwregels

- a. In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt dat op of in de in lid 5.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) mogen worden gebouwd;
- b. de bebouwingsafstand van objecten tot het hart van de brandstofleiding moet ten minste 5 meter bedragen, kwetsbare objecten dienen op minimaal 16 meter te worden gebouwd;
- c. bebouwing op een afstand minder dan genoemd onder sub c is alleen toegestaan, indien de belangen van de leidingbeheerder zulks gedogen en nadat burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij de leidingbeheerder;
- d. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, als:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de leidingen.

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

5.4.1 Verbod

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

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlaging, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de doeleindenomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen ten behoeve de gasleiding;
- h. het verrichten van grondroeractiviteiten, zoals het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage anders dan normaal spiten ploegwerk;
- i. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- j. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- k. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

5.4.2 Voorwaarden

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar, als:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;

- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

5.4.3 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 5.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Deze uitzonderingen hoeven niet aan de in lid 5.4.2 gestelde voorwaarden te voldoen

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Brandstofleiding' te wijzigen door de bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming 'Leiding – Brandstofleiding' aan te passen, toe te voegen of te verwijderen met inachtneming van het bepaalde in lid 5.5 onder b;
- b. de wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast:
 - 1. voor verwijdering: als de leiding definitief is verwijderd;
 - 2. voor aanpassing: als de leiding niet is verwijderd, mits geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding en na voorafgaand advies van de betreffende leidingbeheerder;
 - 3. voor het toevoegen van nieuwe leidingen: na voorafgaand advies van de betreffende leidingbeheerder;

Artikel 6 Leiding - Gas

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding-Gas' aangewezen gronden zijn, aanvullend op de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

6.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt dat op of in de in lid 6.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) mogen worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.

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

6.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de in lid 6.1 gronden met de bestemming Leiding – Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

6.5.2 Uitzonderingen

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale beheer en onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

6.5.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien:

- a. de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder omtrent de vraag welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen

Artikel 7 Leiding - Hoogspanning

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor een ondergrondse hoogspanningsverbinding (inclusief voorzieningen) met een maximum spanning van 150 kV, met de daarbij behorende belemmeringenstrook;

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

7.2.1 *Bouwwerken*

Op de gronden met de bestemming 'Leiding - Hoogspanning' mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2 meter worden gebouwd ten behoeve van de in lid 7.1 bedoelde bestemming.

7.2.2 *Voorwaarden*

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in de gronden niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming;
- b. In afwijking van het bepaalde in lid 7.2.1 onder a geldt dat ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels mag worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande of bestemde bouwwerken en gebouwen, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 *Afwijken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), indien de belangen en de veiligheid van de betrokken ondergrondse hoogspanningsverbinding niet worden geschaad en de leidingbeheerder gedurende drie weken in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de ondergrondse hoogspanningsverbinding.

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

7.5.1 *Verbod*

Het is verboden op of boven de in artikel 7, lid 7.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen,

- diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.
- f. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

7.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 7, lid 7.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende en bovenliggende bestemming(en);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in artikel 7 lid 7.2 of lid 7.3.

7.5.3 Toelaatbaarheid

De in 7.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 8 Waarde - Archeologie - 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 1.000 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 3 meter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2 van dit artikel en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits wordt voldaan aan één van onderstaande voorwaarden:

- a. de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waaruit blijkt dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad, of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden die gericht zijn op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. op basis van een archeologische onderbouwing van het bevoegd gezag geconcludeerd kan worden dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

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

8.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 3 meter beneden maaiveld, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;

- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructie, installaties of apparatuur.

8.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 8.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. een oppervlakte beslaan van niet meer dan 1.000 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 8.4.1;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

8.4.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

De in 8.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits wordt voldaan aan één van onderstaande voorwaarden:

- a. de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waaruit blijkt dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad, of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden die gericht zijn op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. op basis van een archeologische onderbouwing van het bevoegd gezag geconcludeerd kan worden dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding wordt verwijderd, indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse géén archeologische waarden aanwezig zijn en de gronden daarom géén bescherming behoeven;
- b. de archeologische waarden in voldoende mate zijn opgegraven en/of gedocumenteerd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Geluidzone industrie

10.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein zoals bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder en zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen uitsluitend toelaatbaar met inachtneming van de maximaal toelaatbare geluidswaarden volgens de Wet geluidhinder.

10.1.2 Bouwregels

Het is niet toegestaan nieuwe woningen en geluidgevoelige andere gebouwen als bedoeld in de Wet geluidhinder ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' te realiseren.

10.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1.1 voor het bouwen van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de andere daar geldende bestemmingen, mits de geluidbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

10.2 Geluidzone langs spoorwegen

- a. Bij de uitvoering van het plan dienen voor het bouwen van woningen (nieuwbouw of herbouw) en de aanleg van geluidgevoelige terreinen ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - spoor' de voorkeursgrenswaarden van 55 dB en voor de realisering van andere geluidgevoelige bestemmingen de voorkeursgrenswaarden van 53 dB vanwege het spoorwegverkeer te worden gerespecteerd.
- b. In afwijking van het bepaalde in 10.2 mogen woningen en andere geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd, indien geheel of gedeeltelijk op de woningen of andere geluidsgevoelige objecten geen grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder van toepassing zijn (zoals bijvoorbeeld het geval is bij de zogenaamde 'dove gevels') dan wel een hogere grenswaarde is afgegeven door het daartoe bevoegde gezag.

10.3 Geluidzone langs verkeerswegen

- a. Bij de uitvoering van het plan dient voor het bouwen van woningen (nieuwbouw of herbouw) of andere geluidsgevoelige objecten ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg' de voorkeursgrenswaarde vanwege het wegverkeer, volgens het bepaalde in de Wet geluidhinder te worden gerespecteerd;
- b. In afwijking van het bepaalde in 10.3 mogen woningen en andere geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd, indien geheel of gedeeltelijk op de woningen of andere geluidsgevoelige objecten geen grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder van toepassing zijn (zoals bijvoorbeeld het geval is bij de z.g. 'dove gevels') dan wel een hogere grenswaarde is afgegeven door het daartoe bevoegde gezag.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Van toepassing verklaring

Voor zover in dit plan aan gronden geen enkelbestemming is toegekend, blijven de volgende bestemmingsplannen van toepassing met inachtneming van de aanvullingen die in dit plan voor de gronden zijn opgenomen:

Bestemmingsplan	IMRO	Bevoegd gezag
Het Nieuwe Midden	NL.IMRO.18920000BpNieuweMidden-On01	Gemeente Zuidplas
Rijksinpassingsplan Aardgastransportleiding Beverwijk - Wijngaarden	NL.IMRO.0000.ELlip11GUBW-3000-Va01	Rijksoverheid
Parapluplanherziening Parkeren	NL.IMRO.1892.BpParkeren-Va01	Gemeente Zuidplas
Parapluherziening Archeologie	NL.IMRO.1892.BpArcheologie-Va01	Gemeente Zuidplas

11.2 Parkeren

11.2.1 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de op 5 november 2019 vastgestelde 'Nota Parkeernormen 2019'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Hoogspanningsstation Zevenhuizen/Zuidplaspolder'.

