

**GEMEENTE VLAARDINGEN**

**BESTEMMINGSPLAN "OOSTWIJK-NOORD"**

---

**Voorschriften**

Werknummer: 355.437.03

Bestand: J:/355/437/03/typ/Oostwijk-Noord-vs-vast2-27 november 2008.doc

Datum: 27 november 2008

**KuiperCompagnons**  
**Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw,**  
**Architectuur, Landschap bv**  
**Rotterdam**

<b>INHOUDSOPGAVE</b>		<b>Blz.</b>
<b>PARAGRAAF I</b>	<b>ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN</b>	<b>1</b>
Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten/anti-dubbeltelbepaling	8
Artikel 3	Overschrijding bestemmings- en bouwgrenzen	10
Artikel 4	Verhouding tot de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening	12
Artikel 5	Algemene bouwbepalings	13
Artikel 6	Nadere eisen	14
Artikel 7	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	15
Artikel 8	Algemene wijzigingsbevoegdheid	16
Artikel 9	Procedureregels	17
<b>PARAGRAAF II</b>	<b>BESTEMMINGSBEPALINGEN</b>	<b>19</b>
Artikel 10	Woondoeleinden -W-	19
	- aaneengesloten woningen -W(a)-	
	- vrijstaande en/of aaneengesloten woningen -W(va)-	
	- vrijstaande woningen -W(v)-	
	- gestapelde woningen -W(s)-	
	- autoboxen -W(ab)-	
Artikel 11	Detailhandel -D-	25
Artikel 12	Dienstverlening -Dv-	27
	Dienstverlening en Wonen -Dv+W-	
Artikel 13	Kantoren -K-	29
	Kantoren en Wonen -K+W-	
Artikel 14	Bedrijfsdoeleinden en Wonen -B+W-	31
Artikel 15	Maatschappelijke doeleinden -M-	33
	Maatschappelijke doeleinden en Wonen -M+W-	
	Religieuze voorzieningen -Mr-	
	Religieuze voorzieningen en Wonen -Mr+W-	
Artikel 16	Waterstaatsdoeleinden -Mw-	36
Artikel 17	Verkeersdoeleinden -V-	37
	Verblijfsdoeleinden, auto's toegestaan -Vb(a)-	
Artikel 18	Groenvoorzieningen -G-	38
Artikel 19	Water -WA-	39
Artikel 20	Archeologisch waardevol gebied	40

**VERVOLG INHOUDSOPGAVE**

**Blz.**

**PARAGRAAF III AANVULLENDE BEPALINGEN**

**43**

Artikel 21           Gebruiksbe­palin­gen

43

Artikel 22           Overgangsbe­palin­gen

44

Artikel 23           Strafbaar­heid van over­tre­dingen

45

Artikel 24           Slotbe­palin­ging

46

Bijlage: Staat van bedrijfsactiviteiten



## **PARAGRAAF I ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN**

### **Artikel 1**

#### **Begripsbepalingen**

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- 1a. plan: het bestemmingsplan "Oostwijk-Noord", bestaande uit deze voorschriften en de onder 1b. bedoelde kaart;
- 1b. kaart: de als zodanig gewaarmerkte kaart, nr. 355.437.03, bestaande uit één kaartblad met bestemmingen en aanduidingen;
- 2a. bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 2b. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 2c. ander bouwwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- 2d. bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- 3a. bouwgrens: de op de kaart - blijkens een daarop voorkomende verklaring - als zodanig aangegeven lijn, welke bij het bouwen niet mag worden overschreden, één en ander voor zover zulks in deze voorschriften niet anders is bepaald;
- 3b. voorgevellijn: de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de naar het openbare gebied gekeerde gevel(s) van de hoofdbebouwing, welke bij het bouwen niet mag worden overschreden, één en ander voor zover zulks in deze voorschriften niet anders is bepaald;
- 3c. achtergevellijn: de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de niet naar het openbare gebied gekeerde gevel(s) van de hoofdbebouwing, welke bij het bouwen niet mag worden overschreden, één en ander voor zover zulks in deze voorschriften niet anders is bepaald;
- 3d. bestemmingsgrens: de op de kaart - blijkens een daarop voorkomende aanduiding - als zodanig aangegeven lijn, welke de bestemmingen onderling afbakt;
- 3e. bouwvlak: een door bouwgrenzen c.q. bestemmingsgrenzen op de kaart aangegeven vlak, waarbinnen ingevolge deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden gebouwd;

- 3f. grens maatvoering: de op de kaart -blijkens een daarop voorkomende aanduiding- als zodanig aangegeven lijn, welke de van elkaar verschillende maximale bebouwingshoogten onderling afbakent;
- 3g. aanduiding: symbool of combinatie van tekens op de kaart, zoals het principe van een situering en/of een maatvoering;
- 3h. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop, dan wel op een deel waarvan krachtens het plan bebouwing is toegestaan;
- 4a. woning: een complex van onderling verbonden ruimten, ingericht en geschikt voor de huisvesting van een huishouden;
- 4b. gestapelde woning: een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;
- 4c. onderbouw: een complex van ruimten, dat gesitueerd is onder de eerste bouwlaag van een gebouw en als zodanig niet wordt aangemerkt als bouwlaag, zulks met een hoogte van ten hoogste 1.50 m gemeten ten opzichte van het peil, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
- 4d. dienst- of bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, bestemd voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
- 4e. hoofdgebouw: een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- 4f. bijgebouw: een niet voor bewoning bestemd gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel aanwezige hoofdgebouw;
- 4g. carport: een overdekte stallingsgelegenheid voor motorvoertuigen met niet meer dan twee wanden;
- 4h. uitbouw: een gedeelte van de woning bestemd voor woonruimte en/of berg- of werkruimte;
- 4i. bouwlaag, laag: de begane grond of een verdieping van een gebouw; een onderbouw (met een hoogte van maximaal 1,50 m), zolderverdieping of vliering worden hier niet onder begrepen;
5. maatschappelijke doeleinden: sociale, culturele, medische, paramedische, educatieve (kinderopvang en buitenschoolse opvang daaronder begrepen), levensbeschouwelijke en overheidsvoorzieningen alsmede daarmee naar de aard gelijk te stellen voorzieningen;

- 6a. handel: in deze voorschriften zijn twee soorten handel onderscheiden, te weten:
1. groothandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan personen, bedrijven of instellingen die deze goederen in een door hen gedreven onderneming aanwenden;
  2. detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroepsactiviteit;
- 6b. dienstverlening: het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan het publiek, zoals een kapsalon, reisbureau, uitzendbureau, bankfiliaal, wasserette of apotheek, eventueel met bijbehorend kantoor, magazijn of ambacht, zulks met uitzondering van horecabedrijven en seksinrichtingen;
- 6c. horeca: een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het verstrekken van nachtverblijf, op het verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, zulks met uitzondering van seksinrichtingen.
- In deze voorschriften zijn de hierna genoemde klassen/categorieën van bedrijven onderscheiden. Deze klassen/categorieën van horecabedrijven zijn, in aanmerking genomen de (potentiële) "uitstralingseffecten" van deze bedrijven, gerangschikt in volgorde van zwaarte, waarbij klasse/categorie 1 de lichtste klasse/categorie is. Het betreft:
1. horeca 1 (h1):  
Een bedrijf of inrichting geheel of in overwegende mate gericht op het verstrekken van consumpties en/of dranken voor gebruik ter plaatse, waaronder in ieder geval wordt verstaan een koffiehuis, restaurant, eethuisje, pizzeria, snackbar of shoarmarestaurant;
  2. horeca 1a (h1a) (afhaalrestaurant):  
Een horecabedrijf dat geheel is gericht op het verstrekken van voedsel en eventueel ook dranken, sigaretten en naar de aard daarmee vergelijkbare artikelen voor gebruik anders dan ter plaatse, waaronder in ieder geval wordt verstaan een afhaalchinees, een afhaalpizzeria of afhaalgriek;
  3. horeca 1b (h1b) (winkelondersteunende horeca):  
Een horecabedrijf als bedoeld sub 1 (horeca 1), dat qua verschijningsvorm en tijden waarop het geopend pleegt te zijn gelijk gesteld kan worden met een winkel en dat zich in hoofdzaak richt op winkelend publiek en toeristen;
  4. horeca 1c (h1c) (ondersteunende horeca):  
Een horecabedrijf als bedoeld sub 1 (horeca 1) gericht op de exploitatie van een kantine, restauratieve voorzieningen enzovoorts, welke exploitatie ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de hoofdfunctie, welke op het perceel dan wel in het gebouw wordt uitgeoefend;
  5. horeca 1d (h1d):  
Een horecabedrijf als bedoeld sub 1 (horeca 1), dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waaronder in ieder geval worden verstaan cafés, bars en avond- en nachtgelegenheid (niet zijnde horeca 2);

6. horeca 2 (h2):  
Een bedrijf of inrichting geheel of in overwegende mate gericht op het bieden van vermaak in de vorm van spel, dans of daarmee gelijk te stellen vormen al dan niet in combinatie met het verstrekken van voedsel en/of dranken waaronder in ieder geval wordt verstaan een discotheek, biljartcafé, pool- of snookercentrum en nachtclub;
7. horeca 3 (h3):  
Een bedrijf of inrichting geheel of in overwegende mate gericht op het verschaffen van logies al dan niet in combinatie met het verstrekken van voedsel en/of dranken, sigaretten en naar de aard daarmee vergelijkbare artikelen, waaronder in ieder geval wordt verstaan een hotel, motel of pension;
8. horeca 4 (h4):  
Een bedrijf of inrichting, geheel of in overwegende mate gericht op het bieden van vermaak in de vorm van het vertonen van films en het geven van theatervoorstellingen of daarmee gelijk te stellen vormen al dan niet in combinatie met het verstrekken van voedsel en/of dranken, sigaretten en naar de aard daarmee vergelijkbare artikelen;
- 6d. recreatie-inrichting: een inrichting die geheel of gedeeltelijk is ingericht of wordt gebruikt voor het houden van recreatieve bijeenkomsten. De volgende specifieke vormen worden onder recreatie-inrichtingen begrepen:
1. sportscholen, alsmede andere gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het beoefenen van sport;
  2. muziekscholen en muziekoefenlokalen, alsmede andere gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het leren oefenen van muziek;
  3. sauna's, badinrichtingen en dergelijke;
  4. dansscholen en andere inrichtingen, zoals een discotheek, die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het dansen, voor zover niet inbegrepen onder lid 6 c onder 6;
- 6e. praktijkruimte: de beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte ten behoeve van vrije beroepen, zoals medische, paramedische, administratieve (waaronder begrepen advocatuur) en daarmee gelijk te stellen beroepen;
- 6f. - aan-huis-gebonden beroep: het uitoefenen van een vrij beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op medisch, paramedisch, therapeutisch, administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing - met behoud van de woonfunctie - kan worden uitgeoefend;
- aan-huis-gebonden bedrijf: het op een bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten waarvoor geen vergunnings- of meldingsplicht op grond van milieuwetgeving geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing - met behoud van de woonfunctie - kunnen worden uitgeoefend;



- 6g. perifere detailhandel: detailhandel in goederen, die vanwege hun ruimtebehoefte niet zijn in te passen in het bestaande centrumgebied, waarbij in deze voorschriften met name worden begrepen automobielen, boten, caravans, keukens, badkamers, meubelbedrijven (deze laatste met in ondergeschikte mate woninginrichtingartikelen, zoals verlichting en stoffering) en naar de aard daarmee gelijk te stellen detailhandelsbedrijven;
- 6h. showroom: een ruimte voor de uitstalling van goederen al dan niet ten verkoop, waarbij de aflevering van de goederen vanuit elders plaatsvindt;
7. peil:
1. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg;
  2. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
  3. voor een ander bouwwerk: de hoogte van het terrein ter plaatse van de bouw, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;
- 8a. onderkomens: voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, arken en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;
- 8b. kampeermiddel:
1. een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan;
  2. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning is vereist,
- een en ander voor zover de onder 1 en 2 bedoelde onderkomens of voertuigen, geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
- 8c. straatmeubilair: bij of op de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten, verkeersgeleiders, zitbanken, reclamezuilen, bloembakken, glasbakken, fietshangars, voorzieningen voor de verzameling van vuilcontainers enabri's; bouwwerken, ten behoeve van de verkoop van motorbrandstoffen, worden hieronder niet begrepen;
- 8d. abri: wachthuisje of schuilplaats, bijvoorbeeld bij tram- of bushalte;
- 9a. dakantenne: een staaf of spriet (al dan niet met dwarssprietten) voor het ontvangen en zenden van televisie- en radiosignalen, waaronder begrepen voorzieningen voor zendamateurs;
- 9b. antenne-installatie: het geheel van zend- en ontvangstapparatuur ten behoeve van de mobiele telecommunicatie en straalverbindingen, zijnde andere bouwwerken, overwegend bestaande uit een mast, een antennesysteem en een apparatuurkast;

10. bebouwbaar erf: de op de kaart met de aanduiding "erf" aangegeven gronden;
11. erfbebouwing: een aan- en uitbouw, een vrijstaand bijgebouw of een ander bouwwerk;
12. openbaar gebied: een weg als bedoeld in artikel 1 eerste lid onder b van de Wegenverkeerswet en het openbaar groen (waaronder begrepen water);
13. woningblok: een aaneengesloten gebouw met een woonbestemming, omgeven door openbaar gebied, voorzover gelegen aan één(zelfde) weg;
14. evenement: elke voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak;
- 15a. prostitutie: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 15b. 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.  
Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan:
- een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
  - een seksbioscoop of sekstheater;
  - een seksautomatenhal;
  - een seksclub of parenclub,
- al dan niet in combinatie met elkaar, dan wel in combinatie met een sekswinkel.  
Een escortbedrijf wordt hier niet onder begrepen;
- 15c. seksbioscoop/-theater: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
- 15d. seksautomatenhal: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of life-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
- 15e. sekswinkel: een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarbinnen detailhandel in goederen van erotisch-pornografische aard plaatsvindt;
- 15f. escortbedrijf: de natuurlijke persoon, groep van personen en of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;
- 16a. Wet geluidhinder: wet van 16 februari 1979, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidt ten tijde van de vaststelling van dit plan;

- 16b. geluidsgevoelig object  
een woning alsmede een gebouw als zodanig bedoeld in artikel 4, lid 2 van het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen" van 20 november 1981 (Stb. 1981, 688) , zoals deze luidt ten tijde van de vaststelling van dit plan;
- 16c. geluidhinderlijke inrichting  
categorieën van inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, nader uitgewerkt in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer van 5 januari 1993 (Stb. 1993, 50) , zoals deze luidt ten tijde van de vaststelling van dit plan;
17. Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken: besluit houdende voorschriften omtrent het bouwen waarvoor het vereiste van een bouwvergunning niet geldt en omtrent het bouwen waarvoor een lichte bouwvergunning vereist is.

## Artikel 2

### Wijze van meten / anti-dubbeltelbepaling

1. Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:
  - a. de grondoppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil;
  - b. de inhoud van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en boven peil;
  - c. de hoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het hoogste punt tot het peil, met dien verstande, dat:
    1. schoorstenen, luchtbehandelingsinstallaties en liftinstallaties, voor zover deze niet meer dan 25% van de bebouwde oppervlakte en geen grotere hoogte hebben dan 4 m, niet worden meegerekend;
    2. dakantennes, met een hoogte van 10 m, vanaf de mastvoet gemeten, niet worden meegerekend;
  - d. de goothoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak tot aan het peil;
  - e. de breedte van een gebouw wordt gemeten langs de voorgevellijn, van en tot de buitenkant van een zijgevel, dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en grootste breedte;
  - f. de bebouwde oppervlakte van een bebouwingsvlak, bouwperceel of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld;
  - g. de afstand van bouwwerken tot de as van de weg of tot aan de bestemmingsgrens wordt gemeten, waar deze het kleinst is;
  - h. de diepte van een gebouw wordt gemeten van en tot de buitenkant van voor- en achtergevels dan wel tot het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de gevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste diepte;
  - i. de bruto-vloeroppervlakte: van een woning of ander gebouw wordt gemeten buitenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van ruimten binnen gebouwen hieronder worden begrepen.

2. Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is gekomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### Artikel 3

#### Overschrijding bestemmings- en bouwgrenzen

1. De in het plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen mogen uitsluitend worden overschreden door:
  - a. onderdelen van een bouwvergunningplichtig bouwwerk, die bij het afzonderlijk realiseren opgevat zouden moeten worden als het aanbrengen van veranderingen van niet-ingrijpende aard, als bedoeld in artikel 3 onder k van het Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken;
  - b. andere onderdelen van een bouwvergunningplichtig bouwwerk, die bij het afzonderlijk realiseren niet vallen onder de werking van artikel 3 onder k van het Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken, te weten:
    1. ondergrondse uitsteeksels, zoals funderingsonderdelen, rioolleidingen en rioolputten;
    2. stoepen, stoeptreden en toegangsbruggen, mits zij de grens van de weg met niet meer dan 0,30 m overschrijden.

#### Vrijstellingen

2. Burgemeester en wethouders kunnen - met inachtneming van het bepaalde in het vierde lid - vrijstelling verlenen voor het overschrijden van bestemmings- en bouwgrenzen voor:
  - a. ondergrondse bouwwerken, zoals kelders, kelderkoekoeken en kelderingangen, mits de bovenzijde daarvan niet hoger gelegen is dan het peil;
  - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die naar hun aard en bestemming op voor de voorgevelbouw grens geldende gronden toelaatbaar zijn;
  - c. laadperrons, stoepen en stoeptreden, die de grens van de weg overschrijden;
  - d. erkers, serres en andere uitbouwen, alsmede balkons en galerijen, die de voorgevellijn met niet meer dan 1,50 m overschrijden;
  - e. trappenhuizen, buitentrappen en liftschachten, hijsinrichtingen en stortbuizen, alsmede andere luifels, dakoverstekken en uitspringende schoorsteenwanden dan bedoeld zijn in lid 1;
  - f. overbouwingen ten dienste van de verbinding tussen twee bouwwerken;
  - g. bouwwerken aan of bij een monument - als bedoeld in de Monumentenwet 1988, dan wel in de provinciale of gemeentelijke monumentenverordening - voor zover zulks niet bezwaarlijk is met het oog op de in historisch-esthetisch opzicht gewenste aansluiting bij het karakter van de bestaande omgeving.

3. Voor het bouwen boven een weg geldt, dat niet lager gebouwd mag worden dan:
  - 4,20 m boven de hoogte van de rijweg, met inbegrip van een strook van 0,50 m breedte aan weerszijden van die rijweg;
  - 2,20 m boven de hoogte van een ander deel van de weg, een en ander voor zover de veiligheid van de gebruikers van de weg niet in gevaar komt.
  
4. Indien burgemeester en wethouders gebruikmaken van de hierboven genoemde vrijstellingsbevoegdheid dient de procedure gevolgd te worden als bedoeld in artikel 9 lid 1 van deze voorschriften (Procedureregels).

**Artikel 4**

**Verhouding tot de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening**

Deze voorschriften laten onverlet hetgeen met betrekking tot monumenten in de zin van de Monumentenwet 1988 of de daarop gebaseerde provinciale of gemeentelijke monumentenverordening bij of krachtens die wet c.q. verordening is bepaald.



## **Artikel 5**

### **Algemene bouwbepalingen**

1. Bebouwing geluidsgevoelige objecten langs verkeerswegen

De realisering van geluidsgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan, indien voldaan wordt aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen.

2. Keurzone langs watergangen

Naast de in het plangebied gelegen gronden met de bestemming "Water" geldt, ingevolge de keurbepalingen van het Hoogheemraadschap van Delfland, aan weerszijden een bebouwingsvrije zone van 1 m, gemeten vanuit de insteek van de watergang. Binnen deze zone is, onverminderd het bepaalde elders in dit plan, bebouwing alleen toegestaan na ontheffing van de keurbepalingen door het Hoogheemraadschap van Delfland.

## Artikel 6

### Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bevoegd tot het stellen van de hieronder geformuleerde nadere eisen:

- a. de afmetingen van de andere bouwwerken, welke ingevolge deze voorschriften mogen worden gebouwd, met dien verstande, dat afhankelijk van de situering en het doel, een hoogte kan worden geëist tussen 0,20 m en 2 m;
- b. de afdekking van bijgebouwen en uitbouwen welke ingevolge deze voorschriften mogen worden gebouwd, met dien verstande, dat deze eisen betrekking hebben op de nokrichting en/of de dakhelling van de dakafdekking;
- c. de situering en grondoppervlakte van (hoofd)gebouwen eventueel door het nader bepalen van bouwgrenzen, waarbij:
  1. de situering van de voorgevelbouw grens nader kan worden bepaald;
  2. de diepte van woningen (afstand tussen voorgevel- en achtergevellijn) nader kan worden bepaald;
  3. de breedte van bouwpercelen nader kan worden bepaald;
  4. de afstand nader kan worden bepaald van gebouwen (waaronder woningen en nutsgebouwen) tot:
    - de perceelsgrenzen;
    - gebouwen op aangrenzende percelen (woningen en/of blokken van woningen en nutsgebouwen);
- d. het (maximum)aantal aaneen te bouwen woningen;
- e. de situering van parkeer- en verkeersvoorzieningen;
- f. de situering van de groenvoorzieningen en waterpartijen.

De bovengenoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld, indien op grond van een nadere belangenafweging met betrekking tot onder meer:

- planologisch stedenbouwkundige belangen;
- verkeersbelangen;
- cultuurhistorische belangen;
- overige ruimtelijke belangen, in verband met een onevenredige beperking van bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken het stellen van genoemde eisen redelijk gewenst is.

## Artikel 7

### Algemene vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:
  - a. overschrijding van op de kaart aangegeven bouwgrenzen, met uitzondering 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; de overschrijding van deze grenzen mag niet meer dan 3 m bedragen en mag niet tot gevolg hebben dat een bouwvlak met meer dan 10% wordt vergroot;
  - b. de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het algemeen nut, mits deze voorzieningen van geringe horizontale en verticale afmetingen zijn, voor zover deze niet vergunningsvrij zijn op grond van het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken;
  - c. de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten dienste van het algemeen nut of van andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en wachthuisjes voor verkeersdiensten; de inhoud van gebouwtjes mag niet meer dan 60 m<sup>3</sup> en de hoogte niet meer dan 3 m bedragen; een en ander voor zover deze niet vergunningsvrij zijn op grond van het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken;
  - d. de bouw van voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie en sirenemasten met een hoogte van ten hoogste 10 m, met dien verstande, dat:
    1. de aanbieders in het algemeen dienen uit te gaan van het principe van "site-sharing", hetgeen betekent dat zij zoveel mogelijk gebruik maken van elkaars opstelpunten c.q. antennemasten;
    2. werkende antennes geen gevaar voor de volksgezondheid mogen opleveren;
    3. ter voorkoming van onevenredige landschappelijke/ruimtelijke verstoring de plaatsing van een enkele hoge mast de voorkeur boven meerdere kleine masten heeft;
 een en ander voor zover deze niet vergunningsvrij zijn op grond van het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken;
  - e. voor afwijkingen van voorgeschreven maten (daaronder niet begrepen bebouwingspercentages) met ten hoogste 10%, maar niet meer dan 2 m, voor zover dit om esthetische of technische redenen en/of redenen van doelmatigheid wenselijk is.
2. De vrijstelling wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
3. Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan het bepaalde in lid 1 dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 9 lid 1 van deze voorschriften (Procedureregels).

## Artikel 8

### Algemene wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:
  - a. overschrijding van de op de kaart aangegeven 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; de overschrijding van deze grenzen mag niet meer dan 3 m bedragen;
  - b. de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten dienste van het algemeen nut, voor zover deze op grond van artikel 7 lid 1 onder c niet kunnen worden gebouwd, waarbij de inhoud van deze gebouwtjes ten hoogste 100 m<sup>3</sup> en de hoogte ten hoogste 4,50 m mag bedragen, een en ander voor zover deze niet vergunningsvrij zijn op grond van het Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken;
  - c. de bouw van voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie en sirenemasten met een hoogte van ten hoogste 15 m, voor zover deze op grond van artikel 7 lid 1 onder d niet kunnen worden gebouwd, met dien verstande, dat:
    - de aanbieders in het algemeen dienen uit te gaan van het principe van "site-sharing", hetgeen betekent dat zij gezamenlijk zoveel mogelijk gebruik maken van een opstel-punt c.q. antennemast;
    - werkende antennes geen gevaar voor de volksgezondheid mogen opleveren;
    - ter voorkoming van onevenredige landschappelijke/ruimtelijke verstoring de plaatsing van een enkele hoge mast de voorkeur boven meerdere kleine masten heeft;
    - in het landelijk gebied voor de locatiekeuze zoveel mogelijk moet worden aangesloten bij bestaande elementen in het landschap,
 een en ander voor zover deze niet vergunningsvrij zijn op grond van het Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken.
2. Burgemeester en wethouders verlenen geen medewerking aan een wijziging van het plan, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
3. Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan het bepaalde in lid 1 dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 9 lid 2 van deze voorschriften (Procedureregels).

## Artikel 9

### Procedureregels

#### Procedureregels bij vrijstellingen

1. Voor zover in deze voorschriften bij vrijstellingsbepalingen naar dit onderdeel wordt verwezen, zijn de volgende procedureregels van toepassing.
  - a. Het voornemen, waarbij toepassing wordt gegeven aan de vrijstellingsbevoegdheid, ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken voor een ieder ter inzage.
  - b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
  - c. De bekendmaking houdt in mededeling van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het voornemen gedurende de onder a genoemde termijn.
  - d. Indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.
  - e. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend, de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede en maken het besluit op de voorgeschreven wijze bekend.

#### Procedureregels bij wijzigingen

2. Bij toepassing van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gelden de volgende procedurebepalingen.
  - a. Het voornemen, waarbij toepassing is gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid, ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken voor een ieder ter inzage.
  - b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
  - c. De bekendmaking houdt in mededeling van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijzen tegen het voornemen bij burgemeester en wethouders gedurende de onder a genoemde termijn.
  - d. Burgemeester en wethouders delen aan, hen die conform het bepaalde onder c, zienswijzen hebben ingediend, de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede en maken het besluit op de voorgeschreven wijze bekend.
  - e. Bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten worden gelijktijdig de ingediende zienswijzen overgelegd.
  - f. Burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen die zienswijzen hebben ingediend.
  - g. Het bepaalde onder d, e en f vindt geen toepassing, indien en voor zover Gedeputeerde Staten in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan hebben omschreven, dat het

besluit van burgemeester en wethouders geen goedkeuring behoeft en tegen de wijziging niet van zienswijzen is gebleken.

- h. Het besluit van Gedeputeerde Staten, dan wel in het voorkomende geval van burgemeester en wethouders, zal op de voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt.

## **PARAGRAAF II BESTEMMINGSBEPALINGEN**

### **Artikel 10**

#### **Woondoeleinden -W-**

- aaneengesloten woningen -W(a)-
- vrijstaande en/of aaneengesloten woningen -W(va)-
- vrijstaande woningen -W(v)-
- gestapelde woningen -W(s)-
- autoboxen -W(ab)-

#### **Doeleindenomschrijving**

- 1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:
  - a. blokken van aaneengesloten woningen: voor gronden met de aanduiding (a);
  - b. vrijstaande woningen en/of twee aaneengesloten woningen: voor gronden met de aanduiding (va);
  - c. blokken van vrijstaande woningen: voor gronden met de aanduiding (v);
  - d. gestapelde woningen: voor gronden met de aanduiding (s);
  - e. autoboxen: voor gronden met de aanduiding (ab).
 alsmede voor:
  - f. tuinen en erven;
  - g. parkeervoorzieningen, met uitzondering van de gronden met de subbestemming "tuin".
  
- 1.2. Ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "Mede bestemd tot bedrijfsdoeleinden", zijn de gronden ter plaatse van die aanduiding, op de begane grondlaag, mede bestemd voor een bedrijf dat valt onder de categorieën 1 of 2 van de in de bijlage bij deze voorschriften opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, met de daarbij behorende voorzieningen, met dien verstande, dat het bedrijfsvloeroppervlak binnen deze functie niet meer mag bedragen dan ten tijde van het van kracht worden van het plan.
  
- 1.3. Ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "Mede bestemd tot dienstverlening", zijn de gronden ter plaatse van die aanduiding, op de begane grondlaag, mede bestemd voor een dienstverlenend bedrijf, met de daarbij behorende voorzieningen, met dien verstande, dat het bedrijfsvloeroppervlak binnen deze functie niet meer mag bedragen dan ten tijde van het van kracht worden van het plan.
  
- 1.4. Ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "Mede bestemd tot detailhandel", zijn de gronden ter plaatse van die aanduiding, op de begane grondlaag, mede bestemd voor een detailhandelsbedrijf, met de daarbij behorende voorzieningen, met dien verstande, dat het bedrijfsvloeroppervlak binnen deze functie niet meer mag bedragen dan ten tijde van het van kracht worden van het plan.

- 1.5. Ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "Mede bestemd tot horeca", zijn de gronden ter plaatse van die aanduiding, op de begane grondlaag, mede bestemd voor horeca, categorie 1d, met de daarbij behorende voorzieningen, met dien verstande, dat het bedrijfsvloeroppervlak binnen deze functie niet meer mag bedragen dan ten tijde van het van kracht worden van het plan.
- 1.6. Ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "Mede bestemd tot kantoren", zijn de gronden ter plaatse van die aanduiding, op de begane grondlaag, mede bestemd voor kantoren, met de daarbij behorende voorzieningen, met dien verstande, dat het bedrijfsvloeroppervlak binnen deze functie niet meer mag bedragen dan ten tijde van het van kracht worden van het plan.
- 1.7. Ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "Mede bestemd tot maatschappelijke doeleinden", zijn de gronden ter plaatse van die aanduiding, op de begane grondlaag, mede bestemd voor maatschappelijke doeleinden, met de daarbij behorende voorzieningen, met dien verstande, dat het bedrijfsvloeroppervlak binnen deze functie niet meer mag bedragen dan ten tijde van het van kracht worden van het plan.
- 1.8. Voor zover op de kaart de aanduidingen "Rijksmonument" en "Gemeentelijk monument" zijn opgenomen, zijn de gronden ter plaatse bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde van de bebouwing.
- 1.9. Voor zover de onder 1.1. bedoelde gronden mede zijn bestemd voor "Archeologisch waardevol gebied" is tevens het bepaalde in artikel 20 van toepassing.

### **Bouwvoorschriften**

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
  - a. hoofdgebouwen;
  - b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen, anders dan gestapelde woningen;
  - c. andere bouwwerken, waaronder geluidbeperkende voorzieningen.
3. Voor het bouwen binnen de in lid 1.1. bedoelde gronden gelden de volgende bepalingen.
  - 3.1. Situering en oriëntatie hoofdgebouwen
    - a. De hoofdgebouwen dienen te worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken.
    - b. De hoofdgebouwen dienen te worden georiënteerd op de op de kaart aangegeven aanduiding "Voorgevellijn" tot uitdrukking komend in een naar die aanduiding gekeerde gevel met ramen en eventueel (hoofdtoegangs)deur.
  - 3.2. Maatvoering hoofdgebouwen
    - a. Indien op de kaart de aanduidingen "Maximumgothoogte in meters" en "Maximumbouwhoogte in meters" zijn aangegeven mogen de gothoogte en de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan door die aanduiding is bepaald. Indien de hoofdgebouwen



worden afgedekt met een hellend dakvlak dan zal de hellingshoek ten minste 45° en ten hoogste 65° moeten bedragen.

- b. Ten aanzien van de op de kaart aangegeven monumenten geldt dat wijzigingen in de maatvoeringen van de gebouwen uitsluitend mogen worden uitgevoerd indien dit het herstel van de cultuurhistorische waarde betreft en/of de cultuurhistorische waarde niet in onevenredige mate wordt aangetast.

### 3.3. Erfbebouwing bij niet gestapelde woningen

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zullen worden opgericht binnen de gronden op de kaart aangewezen als "erf (e)".
- b. Bij iedere woning, anders dan gestapelde woningen, mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (hierna erfbebouwing) worden gebouwd, waarbij de volgende bepalingen gelden:
  - 1. bij elke woning mag erfbebouwing op het bebouwbaar erf worden gebouwd met een maximumgrondoppervlak van ten hoogste 40% van zowel het achter- als zijerf, dit tot een maximum van 75 m<sup>2</sup> bij vrijstaande en twee onder-één-kap woningen en eindwoningen die niet grenzen aan het openbaar gebied (waaronder begrepen een park). Bij aaneengesloten woningen geldt een maximum van 35 m<sup>2</sup>. Tevens geldt de voorwaarde dat over de gehele breedte van het perceel en gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, inclusief eventueel op te richten aan- en uitbouwen, een ruimte met een diepte van tenminste 5 m onbebouwd en onoverdekt zal blijven, dit met uitzondering van erfafscheidingen;
  - 2.
    - a. aan- en uitbouwen aan de achtergevel mogen ten hoogste 50% van de breedte van de smalste, naastgelegen woning bedragen, zulks met een maximum van 3 m;
    - b. de breedte van erfbebouwing aan de zijgevel van de woning mag ten hoogste 3 m bedragen;
  - 3.
    - a. erfbebouwing aan de zijgevel dient, ingeval het zijerf grenst aan het openbaar gebied, minimaal 3 m achter de voorgevellijn gesitueerd te worden en minimaal 1 m uit de zijerfgrens dan wel in de zijerfgrens te worden gebouwd, tenzij op de kaart anders is bepaald;
    - b. indien het zijerf niet aan het openbaar gebied grenst, dient de erfbebouwing minimaal 1 m achter de voorgevellijn gesitueerd te worden en minimaal 1 m uit de zijerfgrens dan wel in de zijerfgrens te worden gebouwd, tenzij op de kaart anders is bepaald;
    - c. de afstand van vrijstaande erfbebouwing tot de achterste perceelsgrens, indien deze aan het openbaar gebied grenst, bedraagt minimaal 1 m;
  - 4.
    - a. bij aan- en uitbouwen bij een hoofdgebouw in één bouwlaag mag de hoogte gelijk zijn aan de hoogte van het hoofdgebouw met een maximum van 3,25 m;
    - b. de hoogte bij aan- en uitbouwen bij een hoofdgebouw in meer dan één bouwlaag mag maximaal de hoogte van de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw + 0,80 m bedragen, waarbij de goothoogte ten hoogste gelijk is aan de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw;

5. bijgebouwen en overkappingen mogen maximaal 3 m hoog zijn, waarbij de goothoogte maximaal 2,80 m mag bedragen. Bij een platte afdekking van een bijgebouw of overkapping is de goothoogte gelijk aan de maximale goothoogte;
6. aan de voor- en zijgevel, waar de gronden zijn aangewezen als "tuin (t)", zijn geen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 43 van de Woningwet.

#### 3.4. Erfbebouwing bij gestapelde woningen

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zullen worden opgericht binnen de gronden op de kaart aangewezen als "erf (e)".
- b. Bij ieder complex van gestapelde woningen mogen op het gemeenschappelijk erf aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (hierna erfbebouwing) worden gebouwd, waarbij de volgende bepalingen gelden:
  1. erfbebouwing op het bebouwbaar erf mag worden gebouwd met een maximumgrondoppervlak van ten hoogste 20% van zowel het achter- als zijerf. Tevens geldt de voorwaarde dat over de gehele breedte van het perceel en gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, inclusief eventueel op te richten aan- en uitbouwen, een ruimte met een diepte van tenminste 5 m onbebouwd en onoverdekt zal blijven, dit met uitzondering van erfafscheidingen;
  2. aan- en uitbouwen mogen, gemeten vanuit de achtergevel, ten hoogste 3 m diep zijn;
  3. de hoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal de hoogte van de onderste bouwlaag van het gebouw bedragen en dat daarboven, ten behoeve van de dakterrassen een borstwering met een maximale hoogte van 1,20 m mag worden gerealiseerd;
  4.
    - a. erfbebouwing aan de zijgevel is niet toegestaan;
    - b. de afstand van vrijstaande erfbebouwing tot de achterste perceelsgrens, indien deze aan het openbaar gebied grenst, bedraagt minimaal 1 m;
  5.
    - a. bij aan- en uitbouwen bij een hoofdgebouw in één bouwlaag mag de hoogte gelijk zijn aan de hoogte van het hoofdgebouw met een maximum van 3,25 m;
    - b. de hoogte bij aan- en uitbouwen bij een hoofdgebouw in meer dan één bouwlaag mag maximaal de hoogte van de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw + 0,80 m bedragen, waarbij de goothoogte ten hoogste gelijk is aan de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw;
  6. bijgebouwen en overkappingen mogen maximaal 3 m hoog zijn, waarbij de goothoogte maximaal 2,80 m mag bedragen. Bij een platte afdekking van een bijgebouw of overkapping is de goothoogte gelijk aan de maximale goothoogte.
- c. Bij gestapelde woningen, waar het "erf (e)", behoort bij de woning op de beganegrond, is, in afwijking van het hiervoor onder b. bepaalde, de regeling van toepassing zoals opgenomen in lid 3.3.

#### 3.5. Hoogte andere bouwwerken

De hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste bedragen:

- a. voor zover het andere bouwwerken betreft op gronden gelegen buiten het bebouwingsvlak: 1 m;
- b. voor zover het andere bouwwerken betreft op de resterende gronden: