

BESTEMMINGSPLAN CENTRUM EN OMGEVING, EERSTE GEDEELTELIJKE HERZIENING



Versie

19 augustus 2013

ontwerp-bestemmingsplan

commissie Ruimte	:	17 juni 2013
burgemeester en wethouders	:	25 juni 2013
ter inzage	:	4 juli 2013–14 augustus 2013

bestemmingsplan

burgemeester en wethouders	:	27 augustus 2013
commissie Ruimte	:	17 oktober 2013
vaststelling gemeenteraad	:	31 oktober 2013
ter inzage	:	14 november 2013–25 december 2013

start beroepstermijn	:	15 november 2013
in werking treden	:	

gemeente Heemstede
Raadhuisplein 1
Postbus 352
2100 AJ Heemstede
tel. (023) 5485 868
fax (023) 5485 700
gemeente@heemstede.nl
www.heemstede.nl

opstellers:
Ronald van der Aar (ruimtelijke ordening)
Bob ter Haak (stedenbouw)
met bijdragen van:
Marieke Boor

TOELICHTING



INHOUDSOPGAVE



1.	Inleiding	7
1.1	Aanleiding tot herziening bestemmingsplan	7
1.2	Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand is gekomen	8
1.2.1	Doel en planvorm	8
1.2.2	Procedure	8
1.2.3	Vorbereiding	8
2.	Ruimtelijke onderbouwing	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Stedenbouwkundige beoordeling	11
2.3	Archeologie en cultuurhistorie	13
2.3.1	Archeologie	13
2.3.2	Cultuurhistorische waarden	14
2.4	Water	14
2.5	Natuur en Milieu	14
2.5.1	Inleiding	14
2.5.2	Luchtkwaliteit	15
2.5.3	Geluid	15
2.5.4	Externe veiligheid	15
2.5.5	Bodemkwaliteit	15
2.5.6	Natuur	15
2.6	Parkeren	15
2.7	Kabels, leidingen en straalpaden	16
3.	Bestemmingsplanbeleid	17
3.1	Planopzet	17
3.2	Verbeelding	17
3.3	Regels	17
3.3.1	Algemene regels	18
3.3.2	Specifieke regels per bestemming	19
3.4	Toelichting op het ruimtelijk beleid	20
3.4.1	Algemene toelichting op de regels	20
3.4.2	Specifieke toelichting op de regels	21
4.	Uitvoering	23
4.1	Resultaten vooroverleg en inspraak	23
4.1.1	Inspraak	23
4.1.2	Vooroverleg	23
4.2	Uitvoerbaarheid	24
4.2.1	Planschade	24

4.2.2	Grondexploitatie	24
4.3	Resultaten terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan	24
4.4	Aanpassingen ten opzichte van ontwerp-bestemmingsplan	25



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding tot herziening bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “Centrum en omgeving” is op 28 april 2011 door de gemeenteraad van Heemstede vastgesteld. In het bestemmingsplan “Centrum en omgeving” is het juridische kader vastgelegd voor het grondgebruik in het centrum van Heemstede en haar directe omgeving.

Het bestemmingsplan “Centrum en omgeving” is opgesteld omdat de vorige bestemmingsplannen voor het gebied verouderd waren. In dit bestemmingsplan zijn de ruimtelijke veranderingen in het gebied van de afgelopen jaren verwerkt en ook het actuele beleid van de gemeente en andere overheden. Ten behoeve van de overzichtelijkheid is het aantal bestemmingsplannen voor het gebied teruggebracht tot één plan.

Bij brieven van 25 mei 2011, respectievelijk 5 juni 2011 hebben de eigenaren van de percelen Kees van Lentsingel 1 en Van Wijkplein 10, 11 en 15 verzocht om (gedeeltelijke) herziening van het bestemmingsplan “Centrum en omgeving”. In dit bestemmingsplan is aan de grond ter plaatse van de betrokken carports de bestemming “Tuin” toegekend. In het geval van de percelen Van Wijkplein 10, 11 en 15 is deze bestemming voorzien van de specifieke bouwaanduiding “overkapping”. Overigens geldt dezelfde planologische regeling voor de carport van het perceel Van Wijkplein 14.

Bij de overige woningen uit het complex zijn de carports opgenomen in het bouwvlak van het hoofdegebouw en hebben deze de bestemming “Wonen”.

Daarmee wordt het mogelijk om op de plek van de carport bijvoorbeeld een garage te bouwen. Ook kan daar bovenop nog de verdiepingslaag worden uitgebreid.

Die bouw mogelijkheden hebben verzoekers niet. Met de gevraagde wijziging krijgen verzoekers dezelfde bouw mogelijkheden als bij de overige woningen uit het complex.

In de vergadering van 27 oktober 2011 heeft de raad in eerste instantie besloten deze verzoeken af te wijzen op grond van het feit dat het risico op planschade en precedentwerking niet op voorhand kunnen worden uitgesloten en de verzoekers niet bereid zijn om het eventuele planschaderisico voor eigen rekening te nemen. Tegen dit besluit is door de verzoekers bezwaar aangetekend. In het kader van de beslissing op dit bezwaar is door de raad afgewogen dat de bezwaren van verzoekers weliswaar ongegrond zijn, maar dat de benoemde risico's (planschade en precedentwerking) dusdanig klein zijn, dat hij in dit specifieke geval aan het belang van verzoekers een groter gewicht heeft toegekend.

Op grond hiervan heeft de raad in de vergadering van 24 mei 2012 burgemeester en wethouders opdracht gegeven om de voorbereiding van de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan “Centrum en omgeving” te starten zonder daarbij een verhaalsovereenkomst voor de eventuele planschade te verlangen.

1.2 Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand is gekomen

1.2.1 Doel en planvorm

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. In de regels en de verbeelding wordt de nieuwe planologische regeling van de betrokken gronden vermeld. In de toelichting is de ruimtelijke onderbouwing voor de regeling aangegeven.

1.2.2 Procedure

De eerste gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan “Centrum en omgeving” doorloopt een (uitgebreide) procedure zoals voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8) en Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3:4). Het door burgemeester en wethouders en raadscommissie Ruimte goedgekeurde ontwerp-bestemmingsplan is voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd en digitaal beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en ruimtelijkeplannen.nl. Dit wordt tevens via elektronische weg bekend gemaakt. Een kennisgeving van de terinzagelegging van het plan is eveneens aan diverse (semi-) overheidinstanties en belangengroepen toegezonden. Hierna stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Ook hiervan wordt kennis gegeven en wordt het plan digitaal beschikbaar gesteld. Het plan treedt in werking met ingang van de dag waarop de beroepstermijn afloopt, dus na 6 weken. Er kan rechtstreeks beroep ingesteld worden door belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er kan om een voorlopige voorziening wordt verzocht.

1.2.3 Voorbereiding

In de voorbereiding op deze gedeeltelijk herziening is de feitelijke situatie in het plangebied onder de loep genomen en is onderzoek verricht naar de afzonderlijke aspecten ten behoeve van het ruimtelijk beleid in het plangebied. Het betreft een zorgvuldige inventarisatie van de ruimtelijke kwaliteiten, milieuaspecten, maar ook om geldende rechten en afspraken.

Dit om een duidelijk beeld te krijgen van de huidige toestand en van het huidige en eventueel gewenste gebruik van de bebouwing en om te bepalen welke waarden moeten worden beschermd.

Zo is onderzocht welke waarden in het geding zijn en wat de gevolgen zijn voor deze waarden. Het betreft onder meer archeologie en cultuurhistorie, flora- en fauna, waterhuishouding en milieu.

Artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat in het geval van ontwikkelingen kennis moet worden gegeven (ook via elektronische weg) van het voornemen een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden.

Aangezien in dit geval geen sprake is van een gebiedsgerichte bestemmingsplanwijziging en ook niet van een ontwikkeling, als bedoeld in artikel 1.3.1, is er geen toepassing gegeven aan dit artikel.

Artikel 3.1.6 Bro bepaalt dat de toelichting in het ontwerp-bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan een beschrijving bevat van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Artikel 3.1.1 Bro geeft aan dat in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan overleg wordt gevoerd met betrokken gemeenten, waterschappen, en betrokken diensten van provincie en rijk.

In hoofdstuk 4 bevat informatie over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Er wordt nader ingegaan op het planschaderisico en het kostenverhaal en op de resultaten van de inspraak en het vooroverleg en de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.



2. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



2.1 Inleiding

In de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan “Centrum en omgeving” is zeer uitgebreid ingegaan op de verschillende ruimtelijke beleidsvelden. Daarbij is niet alleen gekeken naar gemeentelijk beleid, maar ook naar rijks- en provinciaal beleid en beleid van andere organisaties, zoals het Hoogheemraadschap van Rijnland. Voorts is ingegaan op de stedenbouwkundige structuur van het plangebied en zijn de resultaten van de toetsing aan het ruimtelijk relevante sectorale beleid vermeld.

De wijzigingen van deze eerste gedeeltelijke herziening zijn ten opzichte van het bestemmingsplan “Centrum en omgeving” dusdanig gering, dat de invloed ervan op de conclusies uit de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan “Centrum en omgeving” verwaarloosbaar is.

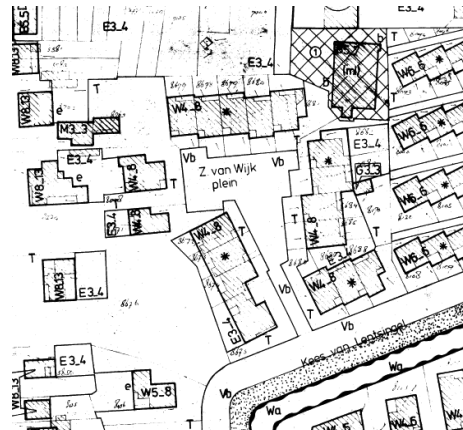
Hierna zal dan ook specifiek worden ingegaan op de relevante ruimtelijke aspecten voor de gevraagde wijziging.

2.2 Stedenbouwkundige beoordeling

De 15 woningen aan het L. van Wijkplein en de 3 aangrenzende woningen aan de Kees van Lentsingel zijn in 1974 als één project gebouwd. De bouw van deze semi-bungalows werd planologisch mogelijk gemaakt middels een in 1973 door de raad vastgesteld postzegelbestemmingsplan (Herziening 40G). De voorschriften bepaalden o.a. dat de woningen en garages geschakeld gebouwd moesten worden en dat de gevelhoogte van de garages maximaal 3 m hoog mocht zijn. In de tuinen was 25 m² aan bijgebouwen toegestaan. Een deel van de woningen is overigens in afwijking van de plankaart gebouwd, met name het noordelijke bouwblok.



postzegelbestemmingsplan 1973

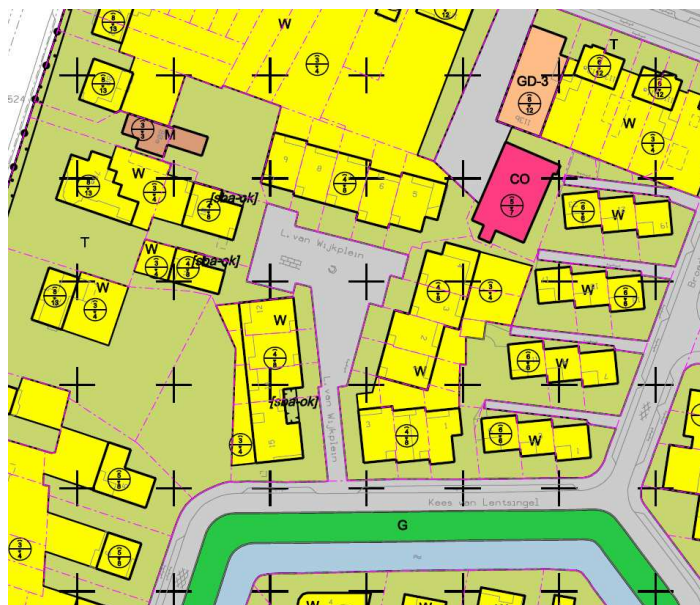


bestemmingsplan Van Merlen (1992)

Met de vaststelling van bestemmingsplan “Van Merlen” in 1992 zijn de bouw mogelijkheden voor deze 18 woningen op diverse fronten verruimd. De meest vergaande verruimingen waren de zijwaartse uitbreidingen van de bouwvlakken van de twee noordoostelijke woningen en het laten vervallen van de hoogtebeperking ter plaatse van de carports bij 13 woningen. Bij de overige 5 woningen waren de vóór de garages gebouwde carports echter buiten het bouwvlak gelaten (ontbraken ook op de kadastrale ondergrond), zodat zij onder de bestemming Tuin kwamen te vallen. Verder is de mogelijkheid vervallen om de ruimte tussen de beide westelijke woningen te bebouwen, wat met name voor nummer 10 nadelig was (op diens grond had een woning tussengebouwd kunnen worden).

Over de achtergronden van deze verruimingen en beperkingen geeft de plantoelichting geen informatie. Opvallend is wel dat in 1991–1992 noch tegen de verruimingen, noch tegen de beperkingen door belanghebbenden bezwaar is gemaakt.

Bij het opstellen van bestemmingsplan “Centrum en omgeving” zijn de sinds 1992 bestaande rechten zo goed als mogelijk vertaald naar de nieuwe wijze van bestemmen en de contouren van de bouwvlakken zijn dan ook ongewijzigd in de verbeelding overgenomen (maar wel afgestemd op de nauwkeurigheid van de digitale ondergrond). De met bestemmingsplan “Van Merlen” geïntroduceerde ongelijkheid is hierdoor gebleven.



bestemmingsplan Centrum en omgeving (2011)

Indien zonder de ‘ballast’ van bestemmingsplan “Van Merlen” naar deze 18 woningen wordt gekeken, zijn twee uitkomsten denkbaar.

De eerste is om, vanuit waardering voor de stedenbouwkundig-architectonisch verschijningsvorm van deze groep woningen, ervoor te kiezen de vlakke wijze van bestemmen uit 1992 terug te draaien en de nuances van 1973 te herstellen. Dit

levert echter ontegenzeggelijk directe planschade op (want dit was niet een van de tijdig gepubliceerde uitgangspunten van het bestemmingsplan).

De andere keuze – die waarop deze eerste gedeeltelijke herziening is gebaseerd – is om de bouwvrijheid die de meeste woningen in 1992 hebben gekregen waar mogelijk ook toe te passen op de overige woningen.

Hieronder wordt per woning aangegeven wat de ruimtelijke gevolgen kunnen zijn van uitbreiding van het bouwvlak. Omdat die gevolgen afhankelijk zijn van in hoeverre de nieuwe bouw mogelijkheden door de afzonderlijke eigenaren zullen worden benut, wordt hieronder uitgegaan van een maximale invulling.

Kees van Lentsingel 1: Voor het straatbeeld betekent het verbreden van het voorste deel van het bouwvlak een betrekkelijk gering verlies, omdat er bij normale passage slechts overhoeks zicht is op de onbebouwde ruimte tussen deze woning en het buurpand Broeder Josephlaan 5.

L. van Wijkplein 10 en 11: Het verbreden van het voorste deel van de bouwvlakken betekent voor het straatbeeld dat de nu halfopen westelijke pleinwand meer verdicht raakt.

L. van Wijkplein 14 en 15: Het betreft twee tegen elkaar gelegen carports. Het doortrekken van de bouw grens van de voorgevels betekent voor het straatbeeld dat de karakteristieke gedifferentieerde bouw vorm vervlakt. De eigenaar van nummer 14 heeft overigens niet verzocht om uitbreiding van het bouwvlak.

Alles overziend bestaan er geen doorslaggevende stedenbouwkundige redenen om deze 5 woningen de uitbreidings mogelijkheden te onthouden die de andere 13 woningen reeds in 1992 hebben gekregen.

2.3 Archeologie en cultuurhistorie

2.3.1 Archeologie

Het plangebied ligt in een gebied, waarbinnen zich archeologische waarden kunnen bevinden. In dit gebied zullen zich sporen van bewoning bevinden uit de Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd. De archeologische waarde van historische kernen bestaat uit de reeds aangetroffen of te verwachten aanwezigheid, boven of onder de grond, van bouwhistorische resten en archeologische sporen en voorwerpen. Samen bevatten zij een veelheid aan historische informatie over ouderdom en ruimtelijke ontwikkeling van de kern.

Voor het gehele grondgebied van Heemstede is archeologiebeleid van toepassing, dat erop is gericht om de in de bodem aanwezige archeologische waarden te beschermen. In het beleid worden 6 categorieën van archeologische waarden onderscheiden met elk hun eigen regime.

De gronden van deze bestemmingsplanwijziging valt onder de categorie “Waarde-Archeologie 5”.

Dit betekent dat pas bij grondroerende werkzaamheden in plannen met een van deze aanduidingen met een oppervlakte van 2.500 m² of groter en een diepte van 40 cm of dieper dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden. Daarvan is in het plangebied geen sprake, zodat er op dit punt geen nader onderzoek noodzakelijk is.

2.3.2 Cultuurhistorische waarden

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden of monumentale gebouwen in het geding, zodat ook hier geen nader onderzoek noodzakelijk is.

2.4 Water

Het ruimtelijk waterbeleid is vastgelegd in de Keur. Hierin zijn onder andere bepalingen opgenomen die de kwaliteit van hoofdwatgangen en waterkeringen, inclusief de onderhouds- en beschermingszone, regelen.

Ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de waterkwaliteit en de natuurdoelstelling van de watgangen, dienen in het plangebied te worden uitgesloten, zoals het bouwen en het uitvoeren van tal van werken en werkzaamheden (vergraven, egaliseren, dempen, etc.).

Door toename van het verharde oppervlak zal regenwater sneller afstromen naar het oppervlaktewater. Om problemen als gevolg van ontwikkelingen in het plangebied niet op de omgeving af te wentelen, is voldoende bergingscapaciteit binnen het watersysteem nodig.

Hiervoor dient bij ontwikkelingen met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 500 m² tenminste 15 % van de toename van het verharde oppervlak als “functioneel” open water te worden ingericht (functioneel houdt in dat het open water in open verbinding staat met het overige oppervlaktewater binnen het watersysteem).

Aangezien het totale oppervlak van het plangebied onder de 500 m² blijft, ligt er op dit punt geen opgave.

Bij elke bouwactiviteit in het plangebied dient rekening te worden gehouden met de bepalingen uit de Keur, zoals bijvoorbeeld het vermijden van uitloging bij hemelwaterafvoer en zo mogelijk afkoppelen daarvan.

2.5 Natuur en Milieu

2.5.1 Inleiding

Door de Milieudienst IJmond is ten behoeve van het bestemmingsplan “Centrum en omgeving” een integraal advies opgesteld over de in het geding zijnde milieuaspecten.

Hieronder wordt per onderwerp de onderzoeksresultaten voor het plangebied en de conclusies voor de ruimtelijke onderbouwing weergegeven.



2.5.2 Luchtkwaliteit

In november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Volgens deze wet is in het geval van bestemmingsplan "Centrum en omgeving" sprake van een (bestemmings)plan, dat niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan hoefde om deze reden niet meer te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Niettemin is gesteld dat in het plangebied ruimschoots wordt voldaan aan de normen van de Wet luchtkwaliteit.

De Wet luchtkwaliteit vormde dan ook geen knelpunt voor de realisatie van het bestemmingsplan "Centrum en omgeving". Gelet op de aard en omvang van de voorliggende wijzigingen, is de bovengenoemde conclusie onverkort van toepassing op de gevraagde herziening.

2.5.3 Geluid

In het plangebied is geen sprake van ontwikkelingslocaties. Er zijn in het kader van de vaststelling van dit bestemmingsplan dan ook geen aparte maatregelen of procedures op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk.

2.5.4 Externe veiligheid

Het plangebied is in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan "Centrum en omgeving" beoordeeld aan de hand van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen (c-RNVGS) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev).

Geconstateerd is dat het bestemmingsplan "Centrum en omgeving" en daarmee gelet op het bovenstaande deze herziening voldoet aan de gestelde normen.

2.5.5 Bodemkwaliteit

Voor het plangebied is een bodemkwaliteitskaart en bodembeheersplan opgesteld die de algemene bodemkwaliteit ter plaatse van het gehele plangebied als schoon aanmerkt. Hierdoor kan bij ontwikkelingen in veel gevallen worden volstaan met alleen historisch onderzoek.

Het betreft bij deze herziening geen ontwikkelingen, zodat er verder geen onderzoeken noodzakelijk zijn.

2.5.6 Natuur

Het plangebied is reeds volledig bebouwd met woonbebouwing. Op grond hiervan zullen er bij eventuele bouwactiviteiten geen natuurwaarden worden aangetast.

2.6 Parkeren

Uitgangspunt voor wat betreft het aantal benodigde parkeerplaatsen als gevolg van ontwikkelingen in het plangebied (de parkeeropgave) is dat deze op eigen terrein moet worden opgelost.

Aangezien er in het plangebied geen sprake is van ontwikkelingen of vergroting van de woningvoorraad, is er ook geen sprake van een parkeeropgave.

2.7 Kabels, leidingen en straalpaden

In het plangebied zijn geen leidingen aanwezig, die in het bestemmingsplan opgenomen moeten worden.



3. BESTEMMINGSPLANBELEID

3.1 Planopzet

De eerste gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan “Centrum en omgeving” bestaat uit een verbeelding (digitale plankaart), regels en een toelichting met bijlagen.

Het bestemmingsplan is opgesteld met inachtneming van de “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012” (SVBP 2012). Deze standaard, opgesteld in het kader van de Digitale Uitwisseling Ruimtelijke Plannen (DURP), heeft als doel meer eenheid te brengen in de opbouw en in de presentatie van bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan is voorzien van de codering IMRO-2012, waardoor het plan digitaal uitwisselbaar is. Per 1 januari 2010 is het verplicht dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar zijn en te raadplegen. De Heemsteedse plannen zijn te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

3.2 Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen. Deze bestemmingen betreffen in algemene termen vervatte aanduidingen van de doeleinden, waarvoor de gronden mogen worden gebruikt. Op de verbeelding zijn tevens aanduidingen opgenomen, met het oog op het aanwijzen van gebieden waarop een specifieke regeling in de regels van toepassing is. Deze aanduidingen krijgen in de regels een juridische betekenis, uitgezonderd enkele specifieke aanduidingen. In deze toelichting is nader verklaard welke aanduidingen het betreft.

Bij het ontwerpen van de verbeelding zijn zowel de huidige planologische regimes voor het (nieuwe) plangebied als de nieuwe regels uit de SVBP2012 uitgangspunt geweest.

De wijze van bestemmen sluit volledig aan op die van het bestemmingsplan “Centrum en omgeving”.

3.3 Regels

De regels zijn opgebouwd uit algemene regels, te weten:

- inleidende regels;
- voor alle bestemmingen geldende regels;
- overgangs- en slotregels,

en uit specifieke regels per bestemming.

Hierna wordt per categorie een nadere toelichting gegeven.

3.3.1 Algemene regels

Inleidende regels

Begripsbepalingen

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen, waarvan een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert.

Wijze van meten

Met het oog op het kunnen bepalen van de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken, is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten. Tevens is aangegeven welke onderdelen van gebouwen buiten beschouwing blijven, bij het toepassen van de regels. Dit betreft ondergeschikte bouwdelen zoals bijvoorbeeld liftkokers, schoorstenen en masten.

Voor alle bestemmingen geldende regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling dient om te voorkomen dat, indien bij een bepaald gebouw een zeker open terrein is geëist, dat terrein nog eens meetelt bij het beoordelen van een aanvraag voor een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis is gesteld. De tekst van de bepaling is voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene afwijkings- en wijzigingsregels

In dit artikel zijn afwijkingsbepalingen opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen. Deels betreft het, met het oog op de feitelijke situatie of een concreet bouwplan, een in beperkte mate kunnen aanpassen van de reeds gegeven regels met betrekking tot gebruik en/of bebouwing. Met de afwijkingsmogelijkheid zal, in tegenstelling tot wat bij de oude bestemmingsplannen gebruikelijk was, terughoudend worden omgegaan en worden getoetst aan een aantal geobjectiveerde criteria.

Overige regels

In deze artikelen zijn de aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verbonden strafbepaling de werking van de wettelijke regelingen geregeld.

Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

Uit oogpunt van behoorlijk bestuur dienen bestaande bebouwing en bestaand gebruik, welke afwijken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels, te kunnen worden voortgezet. In deze bepaling geldt dit niet voor reeds met de vorige bestemmingsplannen strijdige situaties. De tekst van de bepaling is voorgeschreven in artikel 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.



Slotbepaling

In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald.

3.3.2 Specifieke regels per bestemming

Bij het toekennen van bestemmingen aan functies in het plangebied, is uitgegaan van de volgende uitgangspunten en overwegingen:

- regels mogen slechts worden voorgeschreven in verband met de bestemming en als dat uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig is;
- de regels dienen niet meer te regelen dan hetgeen in verband met de bestemming strikt noodzakelijk is;
- gebodsbepalingen dienen waar mogelijk te worden vermeden; dit heeft te maken met de toelatingsplanologie die het Nederlandse stelsel kenmerkt;
- de bestemmingen dienen zodanig te worden geprojecteerd, dat duidelijk is, waar gebouwd kan worden en welk gebruik hierbij is toegestaan;
- verbeelding, toelichting en regels vormen in juridisch opzicht een eenheid en dienen als zodanig te worden gehanteerd;
- het bestemmingsplan dient vergezeld te gaan van een toelichting, die een onderbouwing geeft aan het bestemmingsplan in zijn geheel; hierin dienen zowel de intenties van het plan als de uitleg van de regels te zijn opgenomen;
- de economische uitvoerbaarheid van het plan moet worden aangetoond;
- de regels moeten handhaafbaar zijn;
- er moet voldoende draagvlak zijn bij alle partijen;
- de ambities en de beschikbare middelen moeten met elkaar in evenwicht zijn.

De bestemmingsregels zijn als volgt opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving: hierin wordt een omschrijving gegeven van de doeleinden waartoe de betreffende gronden zijn bestemd;
- bouwregels: hierin worden de regels in verband met de toegestane bebouwing vermeld;
- afwijking van de bouwregels (in voorkomend geval): hierin wordt aangegeven wanneer burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels;
- gebruiksregels: hierin is het verbod om gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming te gebruiken of te laten gebruiken opgenomen; om discussie over bepaalde vormen van strijdig gebruik te voorkomen, is een aantal onderdelen, dat als strijdig wordt beschouwd, expliciet vermeld; de opsomming is niet uitputtend;
- afwijking van de gebruiksregels (in voorkomend geval): hierin wordt aangegeven wanneer burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (in voorkomend geval): hierin wordt geregeld voor welke werken geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een vergunning van burgemeester en wethouders nodig is.

3.4 Toelichting op het ruimtelijk beleid

3.4.1 Algemene toelichting op de regels

Erfbebouwing

Er is voor gekozen de erfbebouwing binnen de bestemming "Wonen" te laten vallen. Binnen de bestemming "Wonen" bevindt zich nu een bouwvlak, waarin het hoofdgebouw gebouwd mag worden en de rest van het bestemmingsvlak is dan bedoeld voor de erfbebouwing. In de bijgebouwen mag niet worden gewoond en ook mogen bijgebouwen niet worden gebruikt voor een aan-huis-gebonden beroep. Dit is expliciet in de regels opgenomen.

Maximaal toegestane oppervlakte aan erfbebouwing

In de oude regelingen mocht op de bestemming "Erf" doorgaans bij een tussenwoning maximaal 30 % van het perceel tot een maximum van 30 m² bebouwd worden. Bij een eindwoning was dit, veelal met toepassing van een vrijstelling, 40 % met een maximum van 40 m². In het bestemmingsplan "Centrum" was dit percentage bepaald op 50 % tot een maximum van 50 m², dan wel 75 m² bij erven, groter dan 150 m².

Het vergunningvrije bouwen is erop gericht de burger meer vrijheid te geven bij het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en biedt naast de mogelijkheden binnen een bestemmingsplan de mogelijkheid om nog meer te bouwen op het perceel zonder hiervoor een vergunning nodig te hebben. Mede vanwege de ontwikkelingen op het gebied van vergunningvrij bouwen is ervoor gekozen ook meer ruimte en vrijheid te bieden in het bestemmingsplan zelf door meer bebouwd oppervlak toe te staan op de bestemming "Wonen" buiten het bouwvlak. Voor de bepaling van het oppervlakte van 70 m² is gekeken naar de huidige bestemmingsplannen in Heemstede en naar wat stedenbouwkundig wenselijk is. In twee bestemmingsplannen in Heemstede wordt een erfbebouwingsregel met een bouwmogelijkheid van 75 m² gehanteerd. In dit bestemmingsplan is er in overleg met het Hoogheemraadschap voor gekozen het maximum aan erfbebouwing te stellen op 70 m². Omdat het hier veelal gaat om vrij grote kavels en een volledig bebouwd klein kavel een stedenbouwkundig onwenselijk beeld oplevert is ervoor gekozen in de nieuwe bestemmingsplannen een regeling aan deze erfbebouwingsregeling toe te voegen: er mag 70 m² gebouwd worden met dien verstande dat er minimaal 25 m² van het bestemmingsvlak 'Wonen' onbebouwd moet blijven. In de bijgebouwen mag niet worden gewoond of een aan-huis-gebonden beroep worden uitgeoefend. Ten behoeve van kleine percelen is bepaald, dat te allen tijde 25 m² mag worden bebouwd.

Dakkapellen

Twee dakkapellen boven elkaar geplaatst in één dakvlak wordt niet toegestaan. Hierover ontstaan in de huidige situaties regelmatig discussies, omdat het in de huidige bestemmingsplannen niet duidelijk is vastgelegd.



Het wordt in de nieuwe bestemmingsplannen toegestaan een dakkapel te maken op voor- en zijdakvlak, mits deze dakkapellen niet breder zijn dan 50 % van de betreffende gevel. Deze dakkapellen mogen niet zijn gelegen aan de openbare weg of aan het openbaar groen.

Dakterrassen

Het dak van een aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping mag worden gebruikt als dakterras, met dien verstande dat de afstand van het dakterras tot de perceelsgrens tenminste 2 m dient te bedragen. Deze afstand is ingegeven door het Burgerlijk wetboek waarin wordt gesteld dat in het kader van privacy er niet op minder dan 2 m van de perceelsgrens een raam mag worden gesitueerd.

Uitzondering op deze regel vormt de bestemming "Centrum-1". Aangezien binnen deze bestemming sprake is van niet-woonfuncties op de begane grond, het bestemmingsplan "Centrum" al toestond dat een dakterras tot aan de zijgevels mag worden gerealiseerd, in de regel het gehele perceel al is bebouwd en vergunningvrij privacy-schermen tussen dakterrassen mogen worden gebouwd, is besloten om de 2-meterbeperking voor de bestemming "Centrum -1" te laten vervallen.

In de oudere bestemmingsplannen zijn dakterrassen op een onduidelijke manier geregeld. De nieuwe manier van bestemmen geeft duidelijkheid voor de inwoners van Heemstede.

Ondergronds bouwen

Op dit moment is er in de bestemmingsplannen niets geregeld voor het onderbouwen van het perceel, zoals bijvoorbeeld kelders. In de nieuwe bestemmingsplannen wordt toegestaan dat er onder het gehele bouwvlak een kelder mag worden gebouwd, en komt er de mogelijkheid vergunning te verlenen voor een onderbouwing in de tuin, mits de waterbeheerder daartegen geen bezwaren heeft.

Voordeel is dat er duidelijkheid is over de onderbouwing van gebouwen en gronden. Nadeel is dat een onderbouwing consequenties kan hebben voor waterstromen, vandaar dat het advies van de waterbeheerder noodzakelijk is

3.4.2 Specifieke toelichting op de regels

Wonen

Verreweg de meeste gebouwen in het plangebied hebben de bestemming "Wonen". Naast het gebruik voor wonen biedt de bestemming ook ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep.

Aan-huis-gebonden beroep wordt omschreven als een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied dat door de gebruiker van een woning in die woning of bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

De regels voor het aan-huis-gebonden beroep zijn ruimer geworden. De hiervoor bestemde ruimte mag 25 % van de woning bedragen met een maximum van 75 m².

De verruiming van het aan-huis-gebonden beroep heeft geen ruimtelijk effect op de uitstraling van de woonstraten in Heemstede.

Het oorspronkelijke hoofdgebouw is vastgelegd in een bouwvlak op de bestemming Wonen. Het deel buiten het bouwvlak is bedoeld voor de tuin en erfbebouwing. De bouwhoogtes wijzigen niet en zijn overgenomen uit de vorige bestemmingsplannen voor dit gebied.

Waarde Archeologie

Het archeologiebeleid van de gemeente Heemstede is vastgelegd in de nota Archeologie in Heemstede. De betreffende archeologievlekken zijn opgenomen in de verbeelding en verbonden aan vier dubbelbestemmingen "Waarde Archeologie".

Deze regel beschermt dit gebied bij mogelijke verstoring van de bodem.

Een uitzondering geldt voor (ver)nieuwbouw op de bestaande fundering.



4. UITVOERING

4.1 Resultaten vooroverleg en inspraak

Artikel 3.1.6 Bro bepaalt dat de toelichting in het ontwerp-bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan een beschrijving bevat van de wijze, waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Hieronder wordt nader ingegaan op de resultaten van het vooroverleg en de inspraak.

4.1.1 Inspraak

Omdat er geen sprake is van een ontwikkeling is er voor dit specifieke bestemmingsplan geen inspraak op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening noodzakelijk.

4.1.2 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient voor dit bestemmingsplan overleg te worden gevoerd met de volgende instanties:

- het Ministerie van VROM;
- de provincie Noord-Holland;
- het Hoogheemraadschap van Rijnland, Leiden.

Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft in eerdere Wro-procedures reeds aangegeven alleen overleg te willen voor plannen waarbij nationale belangen in het geding zijn. Aangezien in het plangebied geen zaken met een nationaal belang aanwezig zijn, kan worden volstaan met het sturen van de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

Provincie Noord-Holland

Met de provincie dient overleg plaats te vinden wanneer er provinciale belangen bij het plan zijn betrokken. Bij deze eerste herziening betreft het de categorie plannen binnen archeologisch waardevolle gebieden. Gelet op de aard en omvang van het plangebied en de betreffende archeologische waardecategorie (5) kan worden gesteld dat er op voorhand geen conflicterende bepalingen met bovenlokale belangen aanwezig zijn. Ook hier kan worden volstaan met het sturen van de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Gelet op de aard en omvang van deze eerste gedeeltelijke wijziging kan, mede gelet op het gestelde in paragraaf 2.4 en op het feit dat het Hoogheemraadschap voor het bestemmingsplan "Centrum en omgeving" reeds een positief wateradvies heeft afgegeven, een verzoek om een pré-advies achterwege blijven.

Er kan dan ook worden volstaan met het sturen van de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.2 Uitvoerbaarheid

4.2.1 Planschade

In het besluit van 24 mei 2012 heeft de raad burgemeester en wethouders opdracht gegeven om de voorbereiding van de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan “Centrum en omgeving” te starten zonder daarbij een verhaalsovereenkomst voor de eventuele planschade te verlangen. Hiermee heeft de raad de consequentie aanvaard dat eventuele planschade en/of precedentwerking in dit geval voor rekening van de gemeente komt. De enige wijziging ten opzichte van het geldende regime, zoals dit is vastgelegd in het bestemmingsplan “Centrum en omgeving”, betreft de uitbreiding van de bouwvlakken met het oppervlak van de carports. Om te bepalen of er sprake is van een planschaderisico, is door bureau Langhout en Wiarda juristen en rentmeesters een analyse opgesteld. Hieruit is naar voren gekomen dat er geen sprake is van directe planschade, aangezien de bouwmogelijkheden op het eigen perceel toenemen. Voorts is er naar verwachting geen sprake van indirecte planschade, die boven het normaal maatschappelijk risico van 2% van de waarde van de woning voorafgaand aan de planologische maatregel uitstijgt. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingplan komt op dit punt dan ook niet in het geding.

4.2.2 Grondexploitatie

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan in beginsel tevens een grondexploitatieplan vaststelt. De gemeenteraad kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten om daarvan af te wijken, als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Daarbij moet bijvoorbeeld worden gedacht aan een privaatrechtelijke overeenkomst met de betrokken initiatiefnemers.

In het plangebied van deze eerste gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan “Centrum en omgeving” zijn echter geen ontwikkelingslocaties aanwezig. Op grond hiervan is er dan ook geen aanleiding om voor dit bestemmingsplan een grondexploitatieplan vast te stellen.

4.3 Resultaten terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Van het Rijk en de provincie Noord-Holland zijn geen zienswijzen ontvangen.

Van het Hoogheemraadschap van Rijnland is wel een positief wateradvies ontvangen.

4.4 Aanpassingen ten opzichte van ontwerp-bestemmingsplan



De terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan heeft niet geleid tot aanpassingen op het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp. Voorts zijn er geen ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

REGELS



INHOUDSOPGAVE



HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	31
Artikel 1	Begrippen	31
Artikel 2	Wijze van meten	37
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	39
Artikel 3	Wonen	39
Artikel 4	Waarde-Archeologie 5	43
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	47
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	47
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels	47
Artikel 7	Algemene wijzigingsregels	47
Artikel 8	Overige regels	48
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	49
Artikel 9	Overgangsrecht	49
Artikel 10	Slotregel	50

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS



Artikel 1 Begrippen

Plan:

het bestemmingsplan “Centrum en omgeving, eerste gedeeltelijke herziening” met identificatienummer NL.IMRO.0397.BPgh1centrumeo-0201.GML van de gemeente Heemstede;

Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

Aan-huis-gebonden-beroep:

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied dat door de gebruiker van een woning in die woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

Aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat en waaraan het in architectonisch opzicht onderschikt is;

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;

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

Achtergevel:

gevel aan de achterzijde van een huis of gebouw;

Archeologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende cultuurhistorische overblijfselen;

Balustrade:

afscheiding van een vloer, balkon of dak zoals bijvoorbeeld een hekwerk;

Bebouwing:

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

Bebouwingspercentage:

een in de regels of met een maatvoeringsaanduiding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft, dat ten hoogste mag worden bebouwd, dit met inbegrip van de oppervlakte van (overdekte) bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

Bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw zonder directe verbinding met het hoofdgebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat daaraan ondergeschikt is;

Bouwen:

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

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

Bouwlaag:

een deel van een gebouw, dat bestaat uit één of meer ruimten, waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,5 meter in hoogte verschillen, zulks met uitsluiting van kelder, onderbouw en uitsluitend voor berging geschikte zolder;

Bouwperceel:

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

Bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

Bouwvlak:

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

Bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;



Dakhelling:

de hoek van een dakvlak ten opzichte van de horizontale (verdiepings)vloer;

Dakkapel:

constructie ter vergroting van een gebouw dat tenminste aan de boven- en onderzijde door het dakvlak wordt omsloten;

Dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie boven de oorspronkelijke goothoogte uitkomt en de onderzijde van de constructie in het platte dakvlak is geplaatst;

Dakterras:

een afgescheiden buitenruimte op een plat dak;

Dakvlak:

een vlak van het dak of de kap;

Detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of het leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

Erf (woningwet):

al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct hoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat blijkens de kadastrale gegevens behoort tot het perceel waarop dat gebouw is geplaatst;

Perceel- en terreinafscheiding:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bedoeld is om (een gedeelte van) een perceel of een terrein af te scheiden;

Erker:

een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaande uit een "lichte" constructie met een overwegend transparante uitstraling, ondergeschikt in het gevelbeeld;

Garage:

gebouw ten behoeve van het stallen van vervoermiddelen en de opslag van andere niet voor de uitvoering van commerciële en/of bedrijfsmatige activiteiten bestemde goederen;

Gebouw:

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

Geluidgevoelige gebouwen:

gebouwen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder;

Geluidszoneringsplichtige inrichting:

inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

Gevel:

het van buitenaf zichtbare deel van de muur van een gebouw;

Gevellijn:

een geometrisch bepaalde lijn, al dan niet gemarkeerd door een nadere aanduiding ter plaatse, die door bebouwing naar de wegzijde, dan wel de van de weg afgekeerde zijde en naar de zijdelingse perceelsgrens toe niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze regels zijn of kunnen worden toegestaan en die tevens dient als (hoofd)oriëntatie voor hoofdgebouwen;

Haagondersteunende constructie:

perceel- of terreinafscheiding, bestaande uit een gaaswerk aan palen en die bedoeld is om volledig begroeid te zijn met groenblijvende planten;

Hoofdgebouw:

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

Kampeermiddelen:

niet als een bouwwerk aan te merken vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

Kantoor:

(deel van een) gebouw voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden;

Kapopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of meer dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst;

Kelder:

(het deel van) een gebouw dat binnen het bouwvlak en volledig onder het peil ligt;



Lessenaarsdak:

een eenzijdige kapconstructie waarbij het hoogste punt over de gehele, of nage-
noeg de gehele lengte in één gevel is gelegen;

Maaiveld:

ovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

Natuurwetenschappelijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met daarin voorkomende geolo-
gische, bodemkundige en biologische elementen;

NEN:

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze
luidde op het moment van vaststelling van het plan;

Nutsvoorziening:

een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van een op het open-
baar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar
vervoer, het wegverkeer of de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen;

Onderbouwing:

(deel van) een bouwwerk dat buiten het bouwvlak en volledig onder het maaiveld
ligt;

Overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en waarvan de
oppervlakte groter is dan 1 m²;

Perceelsgrens:

de scheidslijn van een perceel met de naastgelegen percelen;

Seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de
omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of ver-
toningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting
wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massa-
gesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan
niet in combinatie met elkaar;

Topgevel:

een gevel met een in een punt uitlopend geveldeel, doorgaans gesitueerd aan de
korte zijde van een gebouw, zoals bijvoorbeeld een halsgevel, een klokgevel, een
puntgevel, een tuitgevel of een trapgevel;

Tuin, terrein:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

Uitbouw:

een gebouw dat ter vergroting van een bestaande ruimte zonder scheidende tussenwanden is gebouwd aan een hoofdgebouw en waaraan het in architectonisch opzicht ondergeschikt is;

Voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

Waterbeheerder:

het betreffende waterschap verantwoordelijk voor het integrale waterbeheer in Heemstede;

Woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of een daarmee gelijk te stellen samenhangende groep van personen;

Woongebouw:

een voor bewoning door één of meer huishoudens bestemd gebouw;

Woonschip:

een zich op het water bevindend object, dat bestemd is voor permanente bewoning, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of een daarmee gelijk te stellen samenhangende groep van personen;

Zijgevel

een gevel die de voor- en achtergevel met elkaar verbindt.



Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Peil

Bij de toepassing van deze regels wordt onder peil verstaan:

- a. bij ligging op een afstand van minder dan 10 meter uit de as van de weg: de kruin van de weg;
- b. bij aan- of uitbouwen: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw;
- c. bij ligging anderszins: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
- d. indien in of boven het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil.

2.2 Wijze van meten en berekenen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boei-bord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel (in het geval van een lessenaarsdak is dit de hoogte van de goot aan de lage zijde van het dak);
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- d. 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 (in geval van een lessenaarsdak is dit de hoogte aan de hoge zijde van het dak);
- e. 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;
- f. afstanden tussen bouwwerken onderling en tussen bouwwerken en perceelgrenzen:
daar waar de betreffende afstand het kleinst is;
- g. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:
de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens;
- h. vloeroppervlakte:
de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580;

- i. de diepte van een onderbouwing:
vanaf het peil tot aan het laagste punt van een onderbouwing, funderingspalen niet meegerekend.

2.3 Overschrijding bouwgrenzen en hoogtematen

2.3.1 Ondergeschikte bouwdelen

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden buiten beschouwing gelaten:
 - 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, reclameobjecten, ventilatiekanalen, schoorstenen, (schotel)antennes en daarmee naar hun ruimtelijke invloed gelijk te stellen ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt;
 - 2. ondergeschikte bouwdelen als liftkokers, ventilatiekanalen, schoorstenen en (schotel) antennes op een dakvlak, mits die bouwdelen niet verder dan 2 meter buiten dat dakvlak steken;
 - 3. ondergeschikte bouwdelen als lichtstraten, dakramen, en zonne(warmte)-collectoren op een dakvlak, mits lichtstraten niet verder dan 0,6 meter buiten dat dakvlak steken en overige ondergeschikte bouwdelen niet verder dan 0,2 meter;
 - 4. funderingen, stoepen, stoep treden, hellingbanen, erkers, toegangsportalen, veranda's, balkons, luifels en overstekende daken, mits de overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer dan 2 meter bedraagt;
 - 5. topgevels.
- b. Bij de toepassing van deze regels worden dakkapellen, dakopbouwen en dakterrassen niet aangemerkt als ondergeschikte bouwdelen; op deze bouwdelen zijn de bouwregels van de betreffende bestemming van toepassing.

2.3.2 Kapopbouwen en dakopbouwen

De goothoogte van een gebouw mag worden overschreden ten behoeve van kapopbouwen en dakopbouwen onder de volgende voorwaarden:

- a. de met de maatvoeringaanduiding in het bouwvlak aangegeven (bouw)hoogte is hoger dan de met de maatvoeringaanduiding in het bouwvlak aangegeven goothoogte en;
- b. geen deel van het gebouw waarvan de met de maatvoeringaanduiding aangegeven goothoogte is bepaald, steekt uit buiten de denkbeeldige vlakken die de betreffende gevels snijden ter hoogte van de met de maatvoeringaanduiding aangegeven goothoogte en terugvallen onder hoeken van 70° met de horizon. Deze bepaling is niet van toepassing op ondergeschikte bouwdelen, topgevels en dakkapellen.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS



Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. paden en verhardingen;
- e. water;
- f. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. niet voor bewoning bestemde gebouwen en overkappingen;
- h. tuinen en terreinen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen op de in artikel 3.1.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwvlak ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding “maximum bebouwingspercentage (%)” aangegeven bebouwingspercentage; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- c. de goothoogte van een gebouw in een bouwvlak mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding “maximale goothoogte (m)” aangegeven hoogte bedragen;
- d. de (bouw)hoogte van een gebouw in een bouwvlak mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding “maximale bouwhoogte (m)” aangegeven hoogte bedragen;
- e. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 70°;
- f. dakkapellen zijn toegestaan op:
 - 1. het achterdakvlak en op zijdakvlakken die niet aan de weg of aan openbaar groen of water zijn gelegen;
 - 2. het voordakvlak en op zijdakvlakken die aan de weg of aan openbaar groen of water zijn gelegen, mits de breedte niet meer bedraagt dan 50 % van de gevel onder het betreffende dakvlak;

- g. dakkapellen zijn niet toegestaan:
 - 1. op 2 verschillende hoogtes in een dakvlak;
 - 2. op een dakvlak met een helling van minder dan 30°.

3.2.2 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte mogen ten hoogste de ter plaatse van de aanduidingen “maximale goothoogte (m)” en “maximale bouwhoogte (m)” aangegeven hoogtes bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 70 m² per bouwperceel;
- c. ten minste 25 m² van het bouwperceel blijft onbebouwd;
- d. sub c. is niet van toepassing voorzover dit ertoe leidt dat op een bouwperceel minder dan 25 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen kan worden opgericht;
- e. voor zover de gronden zijn aangeduid met een maatvoeringsaanduiding, mag buiten het bouwvlak per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding “maximum bebouwingspercentage (%)” aangegeven bebouwingspercentage worden gebouwd;
- f. In afwijking van het bepaalde onder a. mogen de goot- en bouwhoogte, voor zover gelegen op minder dan 3 meter achter de achtergevel van het hoofdgebouw en tussen het verlengde van de zijgevels en/of van het hoofdgebouw scheidende wanden, niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m, met een maximum van 4 m, gemeten vanaf het aansluitende terrein.

3.2.3 Voor het bouwen van de in 3.1.1 onder i. bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van perceel- en terreinafscheidingen, gelegen achter de gevellijn/voorgevel, mag ten hoogste 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van perceel- en terreinafscheidingen, gelegen vóór de gevellijn/voorgevel mag ten hoogste 1 meter bedragen, met dien verstande dat een haagondersteunende constructie ten hoogste 2 meter mag bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of masten zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen. Indien met een maatvoeringsaanduiding een andere hoogte is aangeduid, mag de hoogte van deze bouwwerken ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding “maximale bouwhoogte (m)” aangegeven hoogte bedragen;
- d. de hoogte van masten mag ten hoogste 7 meter bedragen.

3.2.4 Voor ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. een kelder moet binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. buiten het bouwvlak mag geen onderbouwing worden gebouwd.



- 3.2.5** Voor het bouwen van dakterrassen gelden de volgende regels:
- a. het dak van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping mag worden gebruikt als dakterras, met dien verstande dat de afstand van het dakterras tot de perceelsgrens tenminste 2 meter dient te bedragen;
 - b. de in artikel 3.2.2, onder a. bepaalde goothoogte en de onder f. bepaalde goot- en bouwhoogte mag worden overschreden door een balustrade, met dien verstande dat de bouwhoogte van de balustrade niet meer dan 1,20 meter bedraagt, gemeten vanaf de bovenzijde van de (on)afgewerkte vloer van het dakterras.

3.3 Afwijken van de bouwregels

- 3.3.1** Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 3.2.4, onder b. onder de volgende voorwaarden:
- a. de maximale oppervlakte van de onderbouwing is 70 m²;
 - b. voor zover de gronden zijn aangeduid met een maatvoeringsaanduiding, mag buiten het bouwvlak ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven percentage aan onderbouwing worden gebouwd;
 - c. de maximale diepte is 4 meter;
 - d. burgemeester en wethouders vragen de waterbeheerder om advies.

3.4 Gebruiksregels

- 3.4.1** Binnen deze bestemming worden in ieder geval niet toegestaan:
- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
 - b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
 - c. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
 - d. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
 - e. het gebruik van een bijgebouw voor bewoning;
 - f. het gebruik van een bijgebouw voor een aan-huis-gebonden beroep.

- 3.4.2** Voor de omvang van een aan-huis-gebonden beroep geldt de volgende regel:

de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep mag niet meer bedragen dan 25 % van de vloeroppervlakte van de desbetreffende woning, inclusief de daarbij behorende aan- en uitbouwen, met een maximum van 75 m².

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1 onder b. ten behoeve van de vestiging van een seksinrichting, indien:

- a. met de vestiging van een seksinrichting het totale aantal seksinrichtingen in de gemeente van twee niet wordt overschreden;
- b. de onderlinge afstand tussen het pand, waarin de seksinrichting wordt gevestigd en enig ander pand, gemeten waar die afstand het kortst is, minimaal 25 meter is;
- c. de seksinrichting wordt geëxploiteerd in aaneengesloten ruimten, waarvan de totale bruto vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 25 % van de vloeroppervlakte van het betreffende gebouw, inclusief de daarbij behorende aan- en uitbouwen, met een maximum van 75 m²;
- d. voor bezoekers van de seksinrichting voldoende parkeergelegenheid op het terrein of perceel behorende tot de seksinrichting, dan wel voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving aanwezig is;
- e. de seksinrichting niet wordt geëxploiteerd in de vorm van raamprostitutiebedrijf;
- f. de seksinrichting niet wordt gevestigd en geëxploiteerd in een bijgebouw.



Artikel 4 Waarde-Archeologie 5

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 De voor “Waarde-Archeologie 5” aangewezen gronden zijn –behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en)– mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden-categorie 5.

4.1.2 Voor zover de in artikel 4.1.1 bedoelde bestemming geheel of gedeeltelijk samenvalt met voor deze gronden geldende bestemmingen, waarop een stelsel van toepassing is voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of met andere dubbelbestemmingen, gelden de in dit artikel bepaalde regels met voorrang.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen is, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwregels, het volgende van toepassing:

- a. in het geval van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen of voor het slopen van een bouwwerk voor de gronden met de aanduiding “Waarde-Archeologie 5”, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering of sloop van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die:
 1. een oppervlakte hebben, groter dan 2.500 m² en;
 2. verder gaan dan een diepte van 0,4 m,eisen burgemeester en wethouders dat alvorens omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend wordt, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. het bepaalde onder a. is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Burgemeester en wethouders zijn –als uit een archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door de voorgenomen bouw zullen worden verstoord– bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

4.3.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 5", indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken te verlenen van het bepaalde in 4.2.1, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels en voorts onder de voorwaarden, dat:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan de hand van andere informatie, dan het archeologisch rapport, als bedoeld in artikel 4.2.1, naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende heeft aangetoond dat door grondroerende werkzaamheden of andere bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden, of;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan de hand van andere informatie, dan het archeologisch rapport, als bedoeld in artikel 4.2.1, naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende heeft aangetoond dat aanwezige archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad, dan wel dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

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

4.5.1 Het is verboden op of in op de in artikel 4.1.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 0,4 meter waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van gronden met meer dan 0,3 meter;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, met een diepte van 0,4 meter of meer;
- d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;



- f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- g. het vellen en rooien van houtopstanden;
- h. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden;
- i. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen.

4.5.2 Het verbod, als bedoeld in artikel 4.5.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. betrekking hebben op een bouwplan met een oppervlakte van minder dan 2.500 m²;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 4.4.1, is verleend;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.5.3 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.5.1 wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

4.5.4 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.5.1 wordt voorts verleend indien de betrokken archeologische waarden, gelet op het onderzoek, zoals bedoeld in artikel 4.5.2, onder e., door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.



HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

6.1 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in dit plan gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10 % van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, worden overschreden, indien een meetverschil als gevolg van de inpassing van bouwwerken in het terrein daartoe aanleiding geeft.

6.2 De omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 6.1, onder a. wordt alleen verleend indien:

- a. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de afwijking geen onevenredige afbreuk doet aan het straat en bebouwingsbeeld;
- c. de sociale veiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de betreffende woonsituatie niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden beperkt;
- f. geen bestemmingsgrenzen worden overschreden.

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voorzover daaraan behoefte bestaat en zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt, de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen te wijzigen zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10 % wordt verkleind of vergroot.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Voor de aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, verbonden strafbepaling geldt de volgende regel:

In deze bepaling wordt overtreding van de gebruiksregels en het niet hebben van een omgevingsvergunning als hiervoor bedoeld (indien nodig) aangeduid als een strafbaar feit en daarmee als een economisch delict als bedoeld in artikel 1a, onder 2o van de Wet op de economische delicten.

8.2 Voor de werking van de wettelijke regelingen, waarnaar in de regels wordt verwezen, geldt de volgende regel:

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van dit plan.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS



Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

9.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan 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,

- 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

9.1.2 Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

9.1.3 Het eerste lid 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.

9.2 Overgangsrecht gebruik

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

9.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

9.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

9.2.4 Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

9.3 Hardheidsclausule

9.3.1 Indien toepassing van het overeenkomstig in artikel 9.2 opgenomen overgangrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan de gemeenteraad met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, in het plan persoonsgebonden overgangrecht opnemen.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als “Regels van bestemmingsplan Centrum en omgeving, eerste gedeeltelijk herziening”

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad op 31 oktober 2013,

De voorzitter,

De griffier,