

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Voor de begripsomschrijvingen wordt verwezen naar artikel 1 van bestemmingsplan "De Horn".

1.1 *bebouwingspercentage*

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.2 *bijgebouw*

niet voor bewoning bestemd gebouw, dat in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.3 *uitbouw*

een uit de gevel springend ondergeschikt deel van een gebouw bestaande uit één bouwlaag, zoals erkers, toegangsportalen, (bij)keukens en woon- en slaapgedeelten van een woning en dat rechtstreeks vanuit het hoofdgebouw toegankelijk is.

1.4 *plan*

het uitwerkingsplan 'De Horn fase 1a van de gemeente Katwijk.

1.5 *aanbouw*

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 *aaneengebouwde woning*

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer niet boven elkaar gebouwde hoofdgebouwen.

1.8 *aan-huis-gebonden beroep*

een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, uitgezonderd prostitutie, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.9 *antennedrager*

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.10 *antenne-installatie*

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.11 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.12 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.13 archeologisch waardevol gebied

terrein dat op de archeologische verwachtings- en beleidskaart van de gemeente Katwijk is aangeduid als gebied met hoge archeologische waarde.

1.14 archeologisch verwachtingsgebied

terrein dat in het plan is aangeduid als gebied met middelhoge tot hoge archeologische verwachting.

1.15 balkon

een al dan niet inpandige, geheel of gedeeltelijk overdekte bij een gebouw behorende buitenruimte vanaf de eerste bouwlaag.

1.16 bed & breakfast

een woning, waarin op kleine schaal tegen vergoeding nachtverblijf al dan niet met ontbijt wordt verstrekt, zonder exploitatie van zaalaccommodatie, mits niet meer dan één of twee kamers door de bewoner of eigenaar van een woning aan niet meer dan in totaal vier personen worden verhuurd.

Onder een bed&breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

1.17 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.18 bedrijf aan huis

het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, uitgezonderd prostitutie, met als doel daaruit hoofd- of neveninkomsten te betrekken, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.19 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet c.q. de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.20 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.21 carport

een op de grond staande overkapping van één bouwlaag, die bedoeld is als een overdekte stallingsruimte voor personenauto's, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuning van de overkapping.

1.22 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.23 dakkapel

een op een schuin dakvlak uitgebouwde uitstulping met een eigen dak, met dien verstande dat de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter boven de dakvoet is gelegen.

1.24 dakopbouw

de ophoging van de goothoogte en/of nokhoogte en/of de dakhelling.

1.25 dakvoet

laagste punt van een schuin dak.

1.26 deskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen.

1.27 dwarskap

een kap loodrecht op de voorgevel (naar de straat gekeerde gevel).

1.28 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

1.29 evenementen

gebeurtenissen, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur.

1.30 hoofdverblijf

het verblijf van waaruit al dan niet tijdelijk het sociale en economische leven van de betrokkene plaatsvindt.

1.31 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.32 kamerverhuurbedrijf

een samenstel van verblijfsruimten, uitsluitend of mede bestemd of gebruikt om daarin anderen dan aan de rechthebbende en de personen behorende tot diens huishouden, woonverblijf, niet in de zin van zelfstandige woongelegenheid, te verschaffen, al dan niet met gehele of gedeeltelijke verzorging. Een en ander kan onder meer blijken uit het feit dat voor de kamers afzonderlijk huur wordt berekend en/of betaald en elke kamer zelfstandig wordt bewoond, waarbij al dan niet sprake is van enkele gemeenschappelijke voorzieningen.

onder de definitie van kamerverhuurbedrijf valt niet:

- a. de verhuur van één of twee kamers door de bewoner of eigenaar/bewoner van een woning aan niet meer dan in totaal vier personen, dit mits de gezamenlijke woonvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het totale woonvloeroppervlakte van de woning, zulks met een maximum van 40 m²;
- b. de verhuur van (een gedeelte van) de woning ten behoeve van verblijfsrecreatie.

1.33 kap

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°.

1.34 langskap

een kap evenwijdig aan de voorgevel (naar de straat gekeerde kap).

1.35 lessenaarsdak

een asymmetrische dakvorm met één hellend dakvlak over (nagenoeg) de volledige breedte of diepte van een gebouw.

1.36 mansardekap

een kap met een symmetrisch profiel waarbij de dakvlakken niet van goot tot nok één plat vlak, maar twee platte vlakken vormen die elkaar onder een stompe hoek ontmoeten.

1.37 NEN

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

1.38 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemealgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.39 onderdoorgang

een op de verbeelding aangegeven gebied binnen het bouwvlak waar een doorgang mogelijk moet zijn, waarboven bebouwing mag worden opgericht.

1.40 open constructie

Hieronder wordt verstaan:

- a. of een volledig doorzichtige erfafscheiding (met raster ter ondersteuning van het groen).
- b. of tot ten hoogste één meter een dichte constructie vanaf de grond en opgetrokken tot twee meter met doorzichtige materialen (met raster ter ondersteuning van het groen).
- c. of een afwisselend doorzichtige/ gesloten afscheiding in de verhouding twee staat tot een. Het dichte deel van het bouwwerk mag telkens ten hoogste één meter breed zijn.

1.41 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.42 overkluizing

een civieltechnisch kunstwerk, waarmee een weg een andere weg, een plein of een waterloop (kruiselings) overwelft.

1.43 perceelgrens

de grens van het kadastrale perceel.

1.44 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de

voorgevel.

c. voor bouwwerken geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein.

1.45 platte afdekking

een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van de grondoppervlakte van het gebouw beslaat.

1.46 praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.47 prostituee

degene, die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.48 schildkap

een dak dat bestaat uit ten minste drie schuine vlakken, waarvan er één evenwijdig aan de straat en de andere haaks op de straat zijn gesitueerd.

1.49 twee-aaneengebouwde woning

een woning die deel uitmaakt van een blok van maximaal twee geschakelde hoofdgebouwen of twee aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen.

1.50 thuisprostitutie

vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostituee en waarbij ook alleen door deze prostituee op dit adres gewerkt wordt als prostituee.

1.51 verbeelding

de (digitale) kaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

1.52 verblijfsrecreatie

een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een recreatief en veelal kortdurend verblijf van steeds wisselende (groepen) personen die elders hun hoofdverblijf hebben, waarbij het recreatief gebruik overwegend tijdens het zomerseizoen en de schoolvakantieperiodes plaatsvindt, al dan niet met het verstrekken van consumpties, waarbij dit laatste van ondergeschikte betekenis is.

1.53 vliesgevel

een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel van een gebouw met een geluidswerende functie ten behoeve van de betrokken gevel van het gebouw, waarbij de afstand tussen de vliesgevel en de gevel van het gebouw ten minste 0,5 m bedraagt.

1.54 voorerf

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.55 voorgevelrooilijn

de lijn die samenvalt met de voorgevel(s) van een hoofdgebouw en met het denkbeeldige verlengde daarvan.

1.56 waterstaatkundige kunstwerken

werken, waaronder begrepen kunstwerken, verband houdend met de waterstaat, zoals dammen, dijken, sluizen, beschoeiingen, remmingswerken, uitgezonderd steigers.

1.57 wonen

het houden van verblijf of het gehuisvest zijn in een woning.

1.58 woning of wooneenheid

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van niet meer dan één afzonderlijk huishouden; onder woning wordt mede een zorgwoning begrepen.

1.59 zijgevel

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de achtergevel of voorgevel.

1.60 zijgevelrooilijn

denkbeeldige lijn die strak langs de zijgevel van een gebouw kan worden getrokken tot aan de perceelgrenzen.

1.61 zorgwoning

woning bestemd voor groepen, zoals ouderen en personen met fysieke en/of psychische beperkingen, waar intensieve zorgverlening/begeleiding mogelijk is (zoals voor rolstoelgebruik) en/of zorg op afroep of 24 uren zorg beschikbaar is vanuit een verpleeg- of verzorgingshuis, woon-zorgcentrum of bijvoorbeeld een dienstencentrum.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 *afstand*

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

2.2 *afstand tot de zijdelingse perceelgrens*

de kortst gemeten afstand van enig punt van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens, ondergeschikte bouwdelen niet meegerekend.

2.3 *bouwhoogte van een antenne-installatie*

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.4 *bouwhoogte van een bouwwerk*

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

2.5 *lengte, breedte en diepte van een bouwwerk*

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren).

2.6 *dakhelling*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 *dakhelling van een mansardekap*

de maximale dakhelling van het eerste dakvlak van een mansardekap - die zowel bij een dwarskap of langskap voorkomen - wordt gemeten vanuit de goot.

2.8 *goothoogte van een bouwwerk*

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Ter verduidelijking: indien de goot/de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel lager is gemonteerd dan het snijvlak van de gevel en het dakvlak, geldt de hoogte tot aan het snijvlak.

2.9 *inhoud van een bouwwerk*

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

2.10 *oppervlakte van een bouwwerk*

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

2.11 *vloeroppervlakte*

de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, speelvoorzieningen, lichtmasten, wegen, voet- en fietspaden, kunstwerken en straatmeubilair;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologisch monument' (swr-am): een archeologisch monument;
- c. geluidwal of -scherm;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. paviljoen of kunstwerk;
- f. bruggen.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

- a. op of in deze gronden worden uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 3 respectievelijk 4,5 m;
- c. de oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 15 m² per voorziening;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. de hoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 10 m;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 4 m.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en paden met een functie voor verblijf, alsmede ter ontsluiting van de nabijgelegen gronden;
- b. kruisingen, overbruggingen, tunnels en viaducten;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals verkeers-, groen-, speel-, parkeer-, nutsvoorzieningen en water.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

- a. op of in deze gronden worden uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 3 respectievelijk 4,5 m;
- c. de oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 15 m² per voorziening;

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 4 m;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend, het gebruik van de gronden voor:

- a. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- b. het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- d. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

Artikel 5 Wonen -1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen -1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep;
- b. wegen, parkeervoorzieningen en paden;
- c. terreinen, tuinen en erven;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen-, nutsvoorzieningen, erven, tuinen, verhardingen en water.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Hoofdgebouwen

- a. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' [aeg]: aaneengebouwde woningen;
 - ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' [gs]: gestapelde woningen;
 - ter plaatse van de aanduiding twee-aaneen [tae]: twee-aaneengebouwde woningen, met dien verstande dat ook vrijstaande woningen zijn toegestaan mits geschakeld door aan-, uitbouwen en bijgebouwen;
 - ter plaatse van de aanduiding vrijstaand [vrij]: vrijstaande woningen, met dien verstande, dat ook vrijstaande hoofdgebouwen zijn toegestaan die zijn geschakeld door aan-, uitbouwen en bijgebouwen;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van de gebouwen, bedragen ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven hoogte;
- c. de aaneengebouwde woningen hebben een maximale bouwdiepte van 11 meter;
- d. de achtergevel van twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen ligt maximaal 15 meter achter de gevellijn;
- e. de breedte van de voorgevel van twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen bedraagt per woning maximaal 8,5 meter;
- f. de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt voor twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen 3,5 meter;
- g. vrijstaande woningen hebben een maximaal grondoppervlak van 120 m²;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedraagt het aantal woningen ten hoogste het maximum aangegeven aantal;
- i. in afwijking van het bepaalde in lid 5.2.1 onder b mag de goothoogte van hoofdgebouwen ter plaatse van de kopgevels van de woningen gericht op het water worden overschreden tot een maximum van de toegestane bouwhoogte over een maximale lengte van 1/3 van de kopgevel;
- j. bij de hoofdgebouwen mag de oppervlakte van een hellend dakvlak maximaal 25% worden doorbroken met dakkapellen en dakvensters, met dien verstande dat daar waar het dakvlak doorloopt over meerdere verdiepingen, slechts een dakkapel is toegestaan op het dakvlak van de onderste verdieping en is voorzien van een plat dak;
- k. hoofdgebouwen mogen niet gebouwd worden tussen de gevellijn en de perceelgrens;

5.2.2 Aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen

- a. bij percelen kleiner dan 300 m² bedraagt het gezamenlijk grondoppervlak van de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen bij aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde, geschakelde en vrijstaande woningen ten hoogste 25% van het gehele bijbehorende bouwperceel, de bebouwde oppervlakte daarvan inbegrepen, tot ten hoogste 50 m² met dien verstande dat ten minste 50% van het achtererf onbebouwd blijft;
- b. bij percelen gelijk aan of groter dan 300 m² bedraagt het gezamenlijk grondoppervlak van de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen bij aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde, geschakelde en vrijstaande woningen ten hoogste 25% van het gehele bijbehorende erf, de bebouwde oppervlakte daarvan

inbegrepen, tot ten hoogste 65 m² met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte van een uitbouw of een bijgebouw als onderdeel van de maximaal mogelijke achter- en voorerfbebouwing ten hoogste 50 m² bedraagt en ten minste 50% van het achtererf onbebouwd blijft;

- c. bij twee-aaneen en vrijstaande woningen bedraagt de afstand van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen minimaal 8 meter gemeten vanaf de voorgevel;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
- e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en (niet aangebouwde) overkappingen bedraagt ten hoogste 4,5 m;
- f. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3,25 m;
- g. op uitbouwen en bijgebouwen voorzien van een kap zijn geen dakkapellen toegestaan;
- h. op aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voorzien van een plat dak zijn dakterrassen dan wel balkons toegestaan en zijn borstweringen toegestaan met een maximale hoogte van 1 m;
- i. bij de berekening van de in sub a en b genoemde percentages en/of maximale oppervlaktes, worden de onder het overgangsrecht vallende dan wel op grond van een eerder verleende bouwvergunning dan wel een omgevingsvergunning om te bouwen nog te bouwen aan- en uitbouwen en bijgebouwen meegerekend.

5.2.3 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde, geen overkappingen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen gelegen 1 meter achter de voorgevelrooilijn parallel aan de zijgevel van de woning en grenzend aan de openbare ruimte bedraagt ten hoogste 2 m, mits:
 - 1. het geheel een open constructie heeft, of
 - 2. ten hoogste één meter een dichte constructie vanaf de grond en opgetrokken tot maximaal twee meter met een open constructie, of
 - 3. een afwisselend open en gesloten constructie in de verhouding twee staat tot één, waarbij het dichte deel van de erfafscheiding telkens ten hoogste maar één meter breed mag zijn;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

5.3 *Afwijken van de bouwregels*

5.3.1 *Afwijken ten behoeve van mindervaliden*

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sublid 5.2.2 onder a en b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen- en bijgebouwen bij een hoofdgebouw wordt vergroot met maximaal 30 m² ten behoeve van mindervaliden, met inachtneming van de volgende regels:

- a. voorafgaande aan het afwijken winnen burgemeester en wethouders advies in omtrent de (medische) noodzaak bij een onafhankelijke deskundige;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld waarbij rekening wordt gehouden met een verantwoorde, samenhangende en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing ter waarborging van de stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit, mede gelet op:
 - 1. een goede verhouding tussen bouwmassa en gevelbeeld;
 - 2. de samenhang tussen bebouwing.

5.4 *Specifieke gebruiksregels*

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden is het gebruik ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep bij de woning en/of in de bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, met een maximum van 50 m² bedraagt;
 - 2. de activiteiten door de bewoners van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
 - 3. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk maken in de openbare ruimte en/of er geparkeerd wordt op eigen terrein;
 - 4. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en/of detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken activiteiten;
 - 5. voor de werkzaamheden geen melding- of vergunningplicht op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geldt;

- b. het in gebruik nemen van de woning of delen van de woning als een kamerverhuurbedrijf is niet toegestaan.
- c. Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid waarbij in ieder geval de parkeernormen als bedoeld in bijlage 1 Parkeernormenbeleid gehanteerd dienen te worden.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 bed & breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 5.1 voor de vestiging van een bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a. de inhoud van de bestaande woning minimaal 400 m³ bedraagt;
- b. de gezamenlijke woonvloeroppervlakte, wat gebruikt wordt als bed & breakfast, niet meer bedraagt dan 30% van de totale woonvloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 40 m²;
- c. het betreft niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk maken in de openbare ruimte en/of er geparkeerd wordt op eigen terrein;
- d. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.

5.5.2 bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 5.1 voor een bedrijf aan huis, met dien verstande dat:

- a. het oppervlak ten dienste van de activiteiten ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen bedraagt, met een maximum van 50 m²;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dit betekent dat:
 - 1. bedrijfsactiviteiten voorkomen in de categorie A van de Staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' of naar aard en invloed op de omgeving te vergelijken is met een bedrijf in die categorie;
 - 2. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige invloed heeft op de parkeerbehoefte in de openbare ruimte.
- d. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en/of detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken activiteiten;
- e. prostitutie niet is toegestaan.

Artikel 6 Wonen -2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen -2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep;
- b. wegen, parkeervoorzieningen en paden;
- c. terreinen, tuinen en erven;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen-, nutsvoorzieningen, erven, tuinen, verhardingen en water.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Hoofdgebouwen

- a. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' [aeg]: aaneengebouwde woningen;
 - ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' [gs]: gestapelde woningen;
 - ter plaatse van de aanduiding twee-aaneen [tae]: twee-aaneengebouwde woningen, met dien verstande dat ook vrijstaande woningen zijn toegestaan mits geschakeld door aan-, uitbouwen en bijgebouwen;
 - ter plaatse van de aanduiding vrijstaand [vrij]: vrijstaande woningen, met dien verstande, dat ook vrijstaande hoofdgebouwen zijn toegestaan die zijn geschakeld door aan-, uitbouwen en bijgebouwen;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van de gebouwen, bedragen ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven hoogte;
- c. de aaneengebouwde woningen hebben een maximale bouwdiepte van 11 meter;
- d. de achtergevel van vrijstaande woningen ligt maximaal 15 meter achter de gevellijn;
- e. de breedte van de voorgevel van vrijstaande woningen bedraagt maximaal 13,5 meter;
- f. de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt voor vrijstaande woningen 2,5 meter;
- g. vrijstaande woningen hebben een maximaal grondoppervlak van 120 m²;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedraagt het aantal woningen ten hoogste het maximum aangegeven aantal;
- i. in afwijking van het bepaalde in lid 6.2.1 onder b mag de goothoogte van hoofdgebouwen ter plaatse van de kopgevels van de woningen gericht op het water worden overschreden tot een maximum van de toegestane bouwhoogte over een maximale lengte van 1/3 van de kopgevel;
- j. bij de hoofdgebouwen mag de oppervlakte van een hellend dakvlak maximaal 25% worden doorbroken met dakkapellen en dakvensters, met dien verstande dat daar waar het dakvlak doorloopt over meerdere verdiepingen, slechts een dakkapel is toegestaan op het dakvlak van de onderste verdieping en is voorzien van een plat dak;
- k. hoofdgebouwen mogen niet gebouwd worden tussen de gevellijn en de openbare weg;

6.2.2 Aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen

- a. bij percelen kleiner dan 300 m² bedraagt het gezamenlijk grondoppervlak van de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen bij aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde, geschakelde en vrijstaande woningen ten hoogste 25% van het gehele bijbehorende bouwperceel, de bebouwde oppervlakte daarvan inbegrepen, tot ten hoogste 50 m² met dien verstande dat ten minste 50% van het achtererf onbebouwd blijft;
- b. bij percelen gelijk aan of groter dan 300 m² bedraagt het gezamenlijk grondoppervlak van de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen bij aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde, geschakelde en vrijstaande woningen ten hoogste 25% van het gehele bijbehorende erf, de bebouwde oppervlakte daarvan inbegrepen, tot ten hoogste 65 m² met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte van een uitbouw of een bijgebouw als onderdeel van de maximaal mogelijke achter- en voorerfbebouwing ten hoogste 50 m²

- bedraagt en ten minste 50% van het achtererf onbebouwd blijft;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
 - d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en (niet aangebouwde) overkappingen bedraagt ten hoogste 4,5 m;
 - e. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3,25 m;
 - f. op uitbouwen en bijgebouwen voorzien van een kap zijn geen dakkapellen toegestaan;
 - g. op aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voorzien van een plat dak zijn dakterrassen dan wel balkons toegestaan en zijn borstweringen toegestaan met een maximale hoogte van 1 m;
 - h. bij de berekening van de in sub a en b genoemde percentages en/of maximale oppervlaktes, worden de onder het overgangsrecht vallende dan wel op grond van een eerder verleende bouwvergunning dan wel een omgevingsvergunning om te bouwen nog te bouwen aan- en uitbouwen en bijgebouwen meegerekend.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde, geen overkappingen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen gelegen 1 meter achter de voorgevelrooilijn parallel aan de zijgevel van de woning en grenzend aan de openbare ruimte bedraagt ten hoogste 2 m, mits:
 - 1. het geheel een open constructie heeft, of
 - 2. ten hoogste één meter een dichte constructie vanaf de grond en opgetrokken tot maximaal twee meter met een open constructie, of
 - 3. een afwisselend open en gesloten constructie in de verhouding twee staat tot één, waarbij het dichte deel van de erfafscheiding telkens ten hoogste maar één meter breed mag zijn;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken ten behoeve van mindervaliden

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sublid 6.2.2 onder a en b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen- en bijgebouwen bij een hoofdgebouw wordt vergroot met maximaal 30 m² ten behoeve van mindervaliden, met inachtneming van de volgende regels:

- a. voorafgaande aan het afwijken winnen burgemeester en wethouders advies in omtrent de (medische) noodzaak bij een onafhankelijke deskundige;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld waarbij rekening wordt gehouden met een verantwoorde, samenhangende en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing ter waarborging van de stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit, mede gelet op:
 - 1. een goede verhouding tussen bouwmassa en gevelbeeld;
 - 2. de samenhang tussen bebouwing.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden is het gebruik ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep bij de woning en/of in de bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, met een maximum van 50 m² bedraagt;
 - 2. de activiteiten door de bewoners van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
 - 3. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk maken in de openbare ruimte en/of er geparkeerd wordt op eigen terrein;
 - 4. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en/of detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken activiteiten;
 - 5. voor de werkzaamheden geen melding- of vergunningplicht op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geldt;
- b. het in gebruik nemen van de woning of delen van de woning als een kamerverhuurbedrijf is niet toegestaan.
- c. Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid waarbij in ieder geval de parkeernormen als bedoeld in bijlage 1 Parkeernormenbeleid gehanteerd dienen te worden.

6.5 *Afwijken van de gebruiksregels*

6.5.1 *bed & breakfast*

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 6.1 voor de vestiging van een bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a. de inhoud van de bestaande woning minimaal 400 m³ bedraagt;
- b. de gezamenlijke woonvloeroppervlakte, wat gebruikt wordt als bed & breakfast, niet meer bedraagt dan 30% van de totale woonvloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 40 m²;
- c. het betreft niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk maken in de openbare ruimte en/of er geparkeerd wordt op eigen terrein;
- d. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.

6.5.2 *bedrijf aan huis*

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 6.1 voor een bedrijf aan huis, met dien verstande dat:

- a. het oppervlak ten dienste van de activiteiten ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen bedraagt, met een maximum van 50 m²;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dit betekent dat:
 1. bedrijfsactiviteiten voorkomen in de categorie A van de Staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' of naar aard en invloed op de omgeving te vergelijken is met een bedrijf in die categorie;
 2. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige invloed heeft op de parkeerbehoefte in de openbare ruimte.
- d. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en/of detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken activiteiten;
- e. prostitutie niet is toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 *Overschrijding bestemmingsgrenzen*

Bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door galerijen, balkons en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

8.2 *Dakhelling*

Van een gebouw waarvoor de maximale goothoogte is bepaald, mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die de betreffende gevel snijden ter hoogte van de maximale bouwhoogte en terugvallen onder hoeken van 45° met de horizon, met dien verstande dat tussen de toegestane denkbeeldige dakvlakken met een helling van 45° en de daaruit voortvloeiende maximale bouwhoogte, ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer of minder dan 45° en rechtopgaande gevelconstructies, waaronder begrepen topgevels, zijn toegestaan. Deze regel is niet van toepassing op ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen en goten.

8.3 *Ondergronds bouwen*

8.3.1 *Ondergrondse werken*

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerk zijnde en voor het uitvoeren van werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

8.3.2 *Ondergrondse bouwwerken*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, gelden de volgende bepalingen, tenzij in de regels anders is opgenomen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn toegestaan onder het hoofdgebouw en daarbuiten tot een maximum van 50% van het achtererf;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van de ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m onder peil.

8.3.3 *Afwijken van de regels*

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sublid 8.3.2 onder b voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 7 m onder peil onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouw- danwel een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen, wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde onder lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. het onder lid a bepaalde 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan De Horn fase 1a.