

VOORSCHRIFTEN

deel uitmakende van het bestemmingsplan voor gronden gelegen tussen de Zeeweg, de Meeuwenlaan, de provinciale weg S. 1, de Zanderij Westerbaan en de Zuidoinderdijk.

Bestemmingsplan Koestel-Overduin

Delft, december 1979

INHOUD:

Artikel:

PAR. I. ALGEMENE BEPALINGEN

Begripsbepalingen	1
Wijze van meten	2

PAR. II. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Woondoeleinden	3
Garageboxen	4
Bijzondere doeleinden	5
Nutsvoorzieningen	6
Waterwingebied	7
Recreatievoorzieningen	8
Groenvoorzieningen	9
Verkeersdoeleinden A (bovenlokale wegen)	10
Verkeersdoeleinden B (ontsluitingswegen)	11
Verkeersdoeleinden C (woonomgeving)	12
Verkeersdoeleinden D (fiets- en voetpad)	13

PAR. III. BIJZONDERE BEPALINGEN

Gebruik van gronden en opstallen	14
Algemene vrijstellingsbevoegdheid	15
Beschermingsgebied t.b.v. invlieg- funnel en transportleidingen	16
Dubbeltelbepaling	17

PAR. IV. OVERGANGS-, STRAF- EN SLOTBEPALINGEN

Overgangsbepaling	18
Strafbepaling	19
Slotbepaling	20

PAR. I. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1e bestemmingsplan of plan:

het bestemmingsplan voor gronden, gelegen tussen de Zee-
weg, de Meeuwenlaan, de provinciale weg S. 1, de Zanderij
Westerbaan en de Zuidduinen vervat in deze voorschriften
en in de kaart;

2e kaart:

de bij het besluit tot vaststelling van het plan behoren-
de en als zodanig gewaarmerkte tekeningen van het bestem-
mingsplan te weten een plankaart en een profielenkaart;

3e bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal
of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met
de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun
vindt in of op de grond;

4e gebouw:

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

5e ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

6e bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop of op een gedeelte
waarvan krachtens het plan een zelfstandige bebouwing met
één gebouw of bij elkaar behorende gebouwen is toege-
staan;

7e bebouwingsgrens:

een op de kaart blijkens de daarop voorkomende verklaring
als zodanig aangegeven lijn, welke door gebouwen niet mag
worden overschreden;

8e bebouwingsoppervlak:

een door bebouwingsgrenzen op de kaart omgeven oppervlak,
waarbinnen volgens het plan bepaalde gebouwen mogen wor-
den gebouwd;

9e voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meer dan één zijde gekeerd is naar een weg, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel; dit is in het algemeen de gevel waarin zich de hoofdtoegang bevindt;

10e voorgevellijn:

de lijn die samenvalt met de voorgevel van een hoofdgebouw en met het denkbeeldige verlengde daarvan;

11e achtergevel:

de van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meer dan één zijde grenst aan een weg, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

12e achtergevellijn:

de lijn, die samenvalt met de achtergevel van een hoofdgebouw en met het denkbeeldige verlengde hiervan;

13e achtererf:

een bij een hoofdgebouw behorend terrein, gelegen achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw, binnen het bouwperceel;

14e woning:

ieder gebouw of gedeelte daarvan, dat krachtens zijn indeling geschikt en bestemd is voor de bewoning door één gezin of afzonderlijk levende personen;

15e eengezinshuis:

een zelfstandig gebouw dat uitsluitend één woning omvat;

16e meergezinshuis:

een gebouw, dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;

17e onderverdieping:

de onderste laag van een meergezinshuis voor zover de vloer van de daarboven gelegen woonlaag niet minder dan 1.00 m en niet meer dan 3.00 m boven de bovenkant van het aanliggende, afgewerkte terrein is gelegen;

- 18e laag:
de begane grondlaag of een verdieping van een gebouw, een onderverdieping, zolderverdieping of vliering hieronder niet inbegrepen;
- 19e ondergeschikt bouwdeel:
een buiten de gevel of de dakvlakken uitstekend, ondergeschikt deel van een gebouw, zoals een dakvenster (waaronder mede dakkapellen worden verstaan), een balkon, een luifel, een galerij en een bloemenvenster met uitzondering van een erker;
- 20e erker:
een uitgebouwd gedeelte van een woning aan een gevel welk gedeelte niet dieper is dan 1.50 m;
- 21e uitbouw:
een aangebouwd gedeelte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw, naar constructie en inrichting bestemd voor uitbreiding en/of aanvulling van de functie van de begane grondlaag van het hoofdgebouw;
- 22e bijgebouw:
een al dan niet vrijstaand, niet voor bewoning bestemd gebouw, zoals een garage en een schuur, dat een functionele eenheid vormt met een hoofdgebouw en dat slechts bestaat uit een begane grondlaag (met uitzondering van een vliering of ruimte onder de kap);
- 23e garagebox:
een ruimte, die is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak te worden gebruikt voor de stalling van voertuigen;
- 24e dienst-/bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein bestemd voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming of het feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
- 25e bijzonder gebouw:
een openbaar gebouw, of een gebouw voor religieuze, culturele, educatieve of sociale doeleinden en gebouwen voor gezondheidszorg;
- 26e winkel:
een gebouw of een gedeelte van een gebouw bestemd voor vestigingen ten behoeve van detailhandel en daarmee vergelijkbare vestigingen voor de verrichting van diensten aan of ten gerieve van het publiek, zijnde geen snackbar of cafetaria;

27e detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker;

28e brutovloeroppervlak:

de totale oppervlakte van de bouwlagen ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten;

29e horecabedrijf:

een restaurantbedrijf, cafébedrijf, of een combinatie van deze bedrijven waarbij wordt verstaan onder:

- restaurantbedrijf/cafetariabedrijf: het bedrijfsmatig voor gebruik ter plaatse verstrekken van (alcoholhoudende) drank en/of maaltijden,
- cafébedrijf: het bedrijfsmatig voor gebruik ter plaatse verstrekken van (alcoholhoudende) drank;

30e snackbarbedrijf:

het bedrijfsmatig verstrekken van kleine eetwaren al dan niet in combinatie met alcoholvrije drank;

31e praktijkruimte:

een ruimte ten dienste van de uitoefening van een vrij beroep, niet zijnde een verkoopruimte of een ruimte voor het ambachtelijke en agrarische bedrijf;

32e geluidszone:

een strook van 200 m breedte langs de provinciale weg S 1.

Artikel 2. Wijze van meten

1. a. De goothoogte van een gebouw wordt gemeten aan de voorgevel van dat gebouw vanaf de gemiddelde hoogte van de bovenkant van het aanliggende, afgewerkte terrein tot de bovenkant van de goot, het boeiboord of het daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- b. Indien de voorgevel wordt uitgevoerd als opgaande topgevel, gelden de maximum en minimum goothoogten voor de zijgevels.
- c. Indien het terrein vóór en achter het gebouw niet even hoog ligt, liggen de maximum en minimum goothoogten op dezelfde werkelijke hoogte als bij de voorgevel.

2. Van een gebouw waarvoor de maximum goothoogte is bepaald, mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die de betreffende gevel snijden ter hoogte van de maximum goothoogte en terugvallen onder hoeken van 52° met de horizon.
Deze bepaling is niet van toepassing op ondergeschikte bouwdelen en constructiedelen, zoals schoorstenen, dakvensters en goten, met dien verstande dat niet meer dan 15% van het hellend dakvlak van een hoofdgebouw door dakvensters (onder dakvensters worden mede dakkapellen verstaan) mag worden doorbroken.
3. Het grondoppervlak van gebouwen wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidsmuren.
4. De voorgevelbreedte van gebouwen wordt gemeten buitenwerks uit de zijgevelvlakken van de buitenmuren en/of uit het hart van de gemene muren.
5. De inhoud van een gebouw wordt buitenwerks gemeten voor zover het gebouw gelegen is boven de beganegrondvloer.
6. De afstand van bouwwerken tot de as van de openbare weg, tot aan de grens van de weg, tot aan de perceelsgrens of tot het hart van een leiding, wordt gemeten waar deze het kleinst is.

PAR. II. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3. Woondoeleinden

1.
 - a. De op de kaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor eengezinshuizen en meergezinshuizen (waar dit op de kaart is aangegeven op onderverdieping of winkelverdieping), met daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, tuinen en erven.
 - b. Waar dit op de kaart als zodanig is aangegeven, zijn op de begane grondlaag winkels toegestaan.
2. Onverminderd het bepaalde in lid 1, sub b mogen op de in lid 1 bedoelde gronden uitsluitend worden gebouwd:
 - a. eengezinshuizen (op de kaart aangegeven met A t/m E) met daarbij behorende uitbouwen en bijgebouwen;
 - b. meergezinshuizen, met daarbij behorende uitbouwen en bijgebouwen;
 - c. andere bouwwerken ten dienste van de bestemming.
3. De in lid 2, sub a en b genoemde eengezinshuizen (met inbegrip van de begane grondlaag, waar winkels zijn toegestaan), en meergezinshuizen (met inbegrip van de in lid 1 genoemde onderverdieping of winkelverdieping), dienen te worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. de in de aanhef genoemde gebouwen dienen te worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen;
 - b. de eengezinshuizen dienen aaneengesloten te worden gebouwd;
 - c. voor de minimum voorgevelbreedte van de eengezinshuizen geldt de daartoe op de kaart vermelde maat;
 - d. voor de minimum en maximum goothoogte van de eengezinshuizen geldt de daartoe op de kaart vermelde maat;
 - e. indien een eengezinshuis met een plat dak voorzien wordt van een kap, mag de nokhoogte niet meer bedragen dan de maximaal toegestane goothoogte vermeerderd met 3.00 m en mag de dakhelling niet minder bedragen dan 40°;
 - f. voor het aantal lagen van de meergezinshuizen geldt het op de kaart aangegeven getal;
 - g. de hoogte van de begane grondlaag van een winkelverdieping mag maximaal 4.50 m bedragen;
 - h. de hoogte van een woonlaag in meergezinshuizen mag maximaal 3.00 m bedragen.

4. In afwijking van het bepaalde in lid 3, sub a mogen de bebouwingsgrenzen worden overschreden met erkers, met dien verstande, dat:
 - a. aan de voorgevel erkers gebouwd mogen worden met een breedte van maximaal 50% van deze voorgevel, met een goothoogte van ten hoogste 3.00 m en een diepte van maximaal 1.50 m en mits de afstand van een erker tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens nergens minder dan 3.00 m bedraagt;
 - b. aan de zijgevel van eindwoningen erkers gebouwd mogen worden met een breedte van ten hoogste 30% van deze zijgevel tot een maximum van 2.75 m, met een goothoogte van maximaal 3.00 m en een diepte van maximaal 1.50 m en mits de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens nergens minder dan 3.00 m bedraagt.
5. In afwijking van het bepaalde in lid 3, sub a mogen de bebouwingsgrenzen worden overschreden met open trappen, bruggen en toegangen naar meergezinshuizen indien en voor zover dit op de kaart is aangegeven.
6. Bij de in lid 2, sub a genoemde eengezinshuizen mag maximaal 15% van de oppervlakte van een hellend dakvlak doorbroken worden met dakvensters (onder dakvensters worden mede dakkapellen verstaan).
7. De in lid 2, sub a en b genoemde uitbouwen en bijgebouwen dienen te worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. de uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de bebouwingsgrenzen, alsmede waar blijkens de kaart uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan;
 - b. voor de maximaal toegestane goothoogte van de uitbouwen en bijgebouwen geldt de op de kaart vermelde maat;
 - c. het gezamenlijk grondoppervlak van de uitbouwen en bijgebouwen per eengezinshuis mag maximaal 20% bedragen van het gehele bijbehorende bouwperceel, de bebouwde oppervlakte daarvan inbegrepen, tot een maximum van 50 m² met dien verstande dat tenminste 50% van het achtererf voor zover gelegen buiten de bebouwingsgrenzen onbebouwd dient te blijven;
 - d. burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het onder c genoemde percentage van 20 uitsluitend indien:
 - strikte toepassing van deze bebouwingsvoorschriften leidt tot een beperking van de meest doelmatige bebouwingsmogelijkheden die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt;

- het gezamenlijk grondoppervlak niet meer dan 25% zal bedragen van het gehele bijbehorende bouwperceel, de bebouwde oppervlakte daarvan inbegrepen, mits het maximum van 50 m² niet overschreden wordt en 50% van het achtererf voor zover gelegen buiten de bebouwingsgrenzen onbebouwd blijft;
 - e. het gezamenlijk grondoppervlak van de uitbouwen en/of bijgebouwen behorende bij winkels op het daarbij behorende bouwperceel mag 100% bedragen van het daartoe op de kaart aangegeven gedeelte van het bouwperceel;
 - f. het grondoppervlak van de uitbouwen en/of bijgebouwen behorende bij M3, W + M2 en W + M3 mag 100% bedragen van de daartoe op de kaart aangegeven gronden.
 - g. uitbouwen en bijgebouwen dienen gemeten vanuit de van de weg afgekeerde bebouwingsgrens over een diepte van tenminste 3.00 m voorzien te zijn van een plat dak;
 - h. burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde sub g, dat de uitbouw of het bijgebouw ten behoeve van een vliering of open ruimte voorzien mag worden van een kap; belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld bezwaren in te dienen tegen het voornemen om vrijstelling te verlenen; bij de beslissing omtrent het verlenen van de vrijstelling worden de belangen van derden afgewogen.
8. Uitsluitend indien en voor zover dit op de kaart is aangegeven mag een bedrijfsruimte worden gebouwd ten behoeve van tuinbouwbedrijven, waarvan de bedrijfshoofden kunnen aantonen dat hun bedrijf duurzaam voor (intensieve) tuinbouw is ingericht, met dien verstande, dat:
- a. voor de bedrijfsruimte eveneens het bepaalde voor uitbouwen en bijgebouwen van lid 7 sub b en c geldt;
 - b. burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen van de in lid 7 sub c genoemde maat en percentages, mits per eengezinshuis behorende bij het tuinbouwbedrijf het gezamenlijk grondoppervlak van de bedrijfsruimte alsmede van de op grond van lid 7 toegestane uitbouwen en bijgebouwen niet meer dan 50% zal bedragen van het gehele bijbehorende bouwperceel, de bebouwde oppervlakte daarvan inbegrepen.
9. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, sub a, in die zin dat de bebouwingsgrenzen mogen worden overschreden indien bij het eengezinshuis geen uitbouwen en bijgebouwen buiten de bebouwingsgrenzen zijn toegestaan en het bouwperceel behorende bij het eengezinshuis groter is dan 400 m² met dien verstande, dat:

- a. de uitbreiding plaatsvindt achter de voorgevellijn;
 - b. de totale bebouwde oppervlakte niet meer zal bedragen dan 16% van het desbetreffende bouwperceel.
- 10. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, sub a in die zin dat de bebouwingsgrenzen mogen worden overschreden met ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons, luifels, goot- en dakoverstekken, open trappen; voor deze ondergeschikte bouwdelen mag uitsluitend vrijstelling worden verleend, indien deze een diepte van maximaal 2.50 m hebben.
 - 11. De hoogte van de in lid 2, sub c genoemde andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2.00 m.
 - 12. Voor zover de bestemming woondoeleinden blijkt de kaart samenvalt met de bestemming waterwingebied dienen bij de toepassing van dit artikel de voorschriften, die gegeven zijn in artikel 7, lid 3 tot en met lid 6 in acht genomen te worden.

Artikel 4. Garageboxen

- 1. De op de kaart voor garageboxen aangewezen gronden zijn bestemd voor garageboxen.
- 2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend garageboxen worden gebouwd met dien verstande, dat:
 - a. de garageboxen moeten worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen;
 - b. voor de maximale goothoogte van de garageboxen geldt de daartoe op de kaart vermelde maat.

Artikel 5. Bijzondere doeleinden

- 1. De op de kaart voor bijzondere doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor bijzondere gebouwen, zoals het raadhuis, scholen, kerken, verenigingsgebouwen, buurtgebouwen, bioscopen en sportgebouwen, alsmede voor een gebouw ten behoeve van een openbaar nutsbedrijf, met de daarbij behorende dienstwoningen, bijgebouwen, andere bouwwerken, alsmede voor parkeerterreinen, wandelpaden, tuinen en erven.
- 2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. bijzondere gebouwen met daarbij behorende bijgebouwen, zoals een fietsenstalling en een berging;
 - b. één dienstwoning per bijzonder gebouw met daarbij behorende bijgebouwen;
 - c. andere bouwwerken ten dienste van de bestemming.

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, sub b voor een tweede dienstwoning; deze vrijstelling mag slechts worden verleend, indien een dienstwoning noodzakelijk is voor toezicht en beheer.
4.
 - a. Voor zover scholen binnen de geluidszone zijn gelegen mogen deze gebouwen slechts worden veranderd en geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd.
 - b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde sub a voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van de uitbreiding van een school nadat een acoustisch onderzoek is ingesteld en nadat advies is ingewonnen bij de inspecteur van de Volksgezondheid voor de provincie Zuid-Holland belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu; bij negatief advies van de inspecteur wordt slechts vrijstelling verleend na ontvangst van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten.
5. De in de leden 2, 3 en 4 genoemde bouwwerken moeten worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. de in lid 2, sub a en b, lid 3 en lid 4 genoemde gebouwen moeten worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen;
 - b. voor zover op de kaart een percentage is aangegeven mag op gronden met de in lid 1 genoemde bestemming niet meer worden gebouwd dan het op de kaart aangegeven percentage (van een aaneengesloten terrein met de in dit artikel bedoelde bestemming); voor zover geen percentage op de kaart is aangegeven mag het gehele bebouwingsoppervlak worden bebouwd;
 - c. voor de maximum goothoogte van de in de leden 2, 3 en 4 genoemde bijzondere gebouwen en dienstwoningen, met uitzondering van een kerk- of klokketoren, gelden voor de categorieën I tot en met IV respectievelijk de daartoe op de kaart vermelde maten;
 - d. de inhoud van een dienstwoning mag niet meer dan 450 m³ bedragen;
 - e. de in lid 2, sub a en b genoemde bijgebouwen mogen ook buiten de bebouwingsgrenzen worden gebouwd, doch uitsluitend achter de voorgevellijn;
 - f. de goothoogte van de in lid 2, sub a en b genoemde bijgebouwen mag respectievelijk maximaal 3.50 m en 3.00 m zijn;
 - g. het gezamenlijk grondoppervlak van de in lid 2, sub a genoemde bijgebouwen, voor zover deze buiten het bebouwingsoppervlak worden gebouwd, mag niet meer dan 50 m² zijn;
 - h. per dienstwoning mag het gezamenlijk grondoppervlak van de bijgebouwen maximaal 25 m² bedragen;
 - i. de hoogte van de andere bouwwerken mag maximaal 2.00 m bedragen.

6. In afwijking van het bepaalde in lid 5, sub a mogen de bebouwingsgrenzen worden overschreden met een verbouwing indien en voor zover dit op de kaart is aangegeven en mits de goothoogte niet meer zal bedragen dan die van de aanliggende bebouwing.
7. Voor zover de bestemming bijzondere doeleinden blijkt de kaart samenvalt met de bestemming waterwingebied dienen bij de toepassing van dit artikel de voorschriften, die gegeven zijn in artikel 7, lid 3 tot en met 6 in acht genomen te worden.

Artikel 6. Nutsvoorzieningen

1. De op de kaart voor nutsvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwtjes ten behoeve van openbaar nut met daarbij behorende andere bouwwerken en erven.
2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid 1 bedoelde bestemming, zoals trafo's worden gebouwd.
3. De in lid 2 genoemde bouwwerken moeten worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. de gebouwtjes ten behoeve van openbare nutsbedrijven dienen te worden gebouwd binnen de bebouwingsgrenzen;
 - b. voor de maximaal toegestane goothoogte van de nutsgebouwtjes geldt de op de kaart vermelde hoogte;
 - c. de hoogte van de andere bouwwerken mag maximaal 2.00 m zijn.

Artikel 7. Waterwingebied

1. De op de kaart voor waterwingebied aangewezen gronden zijn bestemd voor de exploitatie en bescherming van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening.
2. Op en in de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming met een maximale hoogte van 3.00 m.
3. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen indien en voor zover de belangen van de waterwinning dit gedogen, in afwijking van het bepaalde in lid 2, gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met bestemmingen, waarmee de in lid 1 genoemde bestemming samenvalt, worden opgericht, met dien verstande, dat de bebouwing niet in strijd mag zijn met de voorschriften, die van toepassing zijn op de desbetreffende bestemming.

4. Bouwvergunning als bedoeld in lid 3 mag slechts worden verleend nadat de inspecteur van de Volksgezondheid voor de provincie Zuid-Holland belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu is gehoord en vooraf van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van de vergunning geen bezwaar hebben.
5. Indien en voor zover de bestemming waterwingebied samenvalt met andere bestemmingen prevaleert de bestemming waterwingebied.
6. Het bepaalde in artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is niet van toepassing.

Artikel 8. Recreatievoorzieningen

1. De op de kaart voor recreatievoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, speelvelden, trapvelden, voet- en fietspaden en daarbij behorende bebouwing.
2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen ten dienste van de in lid 1 omschreven bestemming zoals een gebouwtje voor toezicht en beheer, een verenigingsgebouw of een clubhuis;
 - b. ten hoogste één dienstwoning met daarbij behorende bijgebouwen;
 - c. andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals speelwerktuigen en banken.
3. De in lid 2 genoemde bouwwerken moeten worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. het totale grondoppervlak van de in lid 2, sub a en b genoemde gebouwen mag maximaal 5% bedragen van de in dit artikel bedoelde bestemming;
 - b. de goothoogte van de in lid 2, sub a genoemde gebouwen en van de dienstwoning mag maximaal 3.50 m zijn;
 - c. de inhoud van de dienstwoning mag maximaal 450 m³ zijn;
 - d. het gezamenlijk grondoppervlak van de bijgebouwen bij de dienstwoning mag niet meer dan 25 m² bedragen; de goothoogte van de bijgebouwen mag maximaal 3.00 m zijn;
 - e. de hoogte van de andere bouwwerken mag maximaal 3.00 m bedragen.

4. Voor zover de bestemming recreatievoorzieningen blijkt de kaart samenvalt met de bestemming waterwingebied dienen bij de toepassing van dit artikel de voorschriften, die gegeven zijn in artikel 7, lid 3 tot en met lid 6 in acht genomen te worden.

Artikel 9. Groenvoorzieningen

1.
 - a. De op de kaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenstroken, plantsoenen, bermen, andere beplantingen, speelplaatsen, voetpaden en water met daarbij behorende andere bouwwerken.
 - b. Indien dit op de kaart is aangegeven is een geluidwerende voorziening toegestaan.
 - c. Waar dit op de kaart is aangegeven is een fietspad toegestaan; ten zuiden van de Sperwerlaan en de Kievitlaan is een fietspad toegestaan mits de afstand van dit fietspad tot de grens met de bestemming woondoel-einden nergens minder dan 15.00 m bedraagt.
2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd, die blijkens aard en indeling rechtstreeks ten dienste staan van de in lid 1 genoemde bestemming met een hoogte van maximaal 2.00 m; deze maximale hoogte geldt niet voor de in lid 1, sub b genoemde andere bouwwerken.
3. Voor zover de bestemming groenvoorzieningen blijkt de kaart samenvalt met de bestemming waterwingebied dienen bij de toepassing van dit artikel de voorschriften, die gegeven zijn in artikel 7, lid 3 tot en met lid 6, in acht genomen te worden.

Artikel 10. Verkeersdoeleinden A (bovenlokale wegen)

1. De op de kaart voor verkeersdoeleinden A (bovenlokale wegen) aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeerswegen ten behoeve van het in hoofdzaak bovenlokale verkeer, fietspaden, trottoirs, bushalteshavens, bermen en berm-sloten met daarbij behorende groenvoorzieningen en andere bouwwerken.
2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. andere bouwwerken noodzakelijk voor de aanleg, het onderhoud en de instandhouding van wegen, de daarmee samenhangende verkeersvoorzieningen en ter vermindering van verkeerslawaaï;

- b. andere bouwwerken noodzakelijk voor de geleiding van het verkeer, de bewegwijzering, de verkeersveiligheid, de verkeersaanwijzing, de verkeersregeling en de verkeerswaarneming met een maximum hoogte van 10.00 m; deze maximale hoogte geldt niet voor lichtmasten.

Artikel 11. Verkeersdoeleinden B (ontsluitingswegen)

1. De op de kaart voor verkeersdoeleinden B (ontsluitingswegen) aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeerswegen ten behoeve van het in hoofdzaak wijk- en buurtontsluitingsverkeer, fietspaden, trottoirs, bushalteshavens, parkeerplaatsen en bermen en bermsloten, met daarbij behorende groenvoorzieningen en andere bouwwerken.
2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd, die blijkens aard en indeling rechtstreeks ten dienste staan van de in lid 1 genoemde bestemming met een hoogte van maximaal 3.00 m, deze maximale hoogte geldt niet voor lichtmasten.
3. Voor zover de bestemming verkeersdoeleinden B (ontsluitingswegen) blijkens de kaart samenvalt met de bestemming waterwingebied dienen bij de toepassing van dit artikel de voorschriften, die gegeven zijn in artikel 7, lid 3 tot en met lid 6 in acht genomen te worden.

Artikel 12. Verkeersdoeleinden C (woonomgeving)

1.
 - a. De op de kaart voor verkeersdoeleinden-C (woonomgeving) aangewezen gronden zijn bestemd voor straten, pleinen en paden ten behoeve van voetgangers, fietsers, bedienend en bestemmingsverkeer in de woonomgeving alsmede voor parkeerplaatsen, speelplaatsen en groenvoorzieningen met daarbij behorende andere bouwwerken.
 - b. Waar dit op de kaart is aangegeven zijn verzamelwegen toegestaan met een beperkte stroomfunctie van het verkeer.
2. De inrichting van de voor verkeersdoeleinden C (woonomgeving) aangewezen gronden dient zodanig te zijn dat het rijdend verkeer (met name het autoverkeer) zich zoveel mogelijk aanpast aan de omgeving en aan het voetgangersverkeer behoudens het bepaalde in lid 1 sub b.

3. Op de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd, die blijkens aard en indeling rechtstreeks ten dienste staan van de in lid 1 genoemde bestemming met een hoogte van maximaal 3.00 m; deze maximaal toegestane hoogte geldt niet voor lichtmasten, die maximaal 6.00 m hoog mogen zijn.
4. Voor zover de bestemming verkeersdoeleinden C (woonomgeving) blijkens de kaart samenvalt met de bestemming waterwingebied dienen bij de toepassing van dit artikel de voorschriften, die gegeven zijn in artikel 7, lid 3 tot en met 6 in acht genomen te worden.

Artikel 13. Verkeersdoeleinden D (fiets- en voetpad)

1. De op de kaart voor verkeersdoeleinden D (fiets- en voetpad) aangewezen gronden zijn bestemd voor fiets- en voetpaden alsmede voor daarbij behorende bermstroken, beplanting en andere bouwwerken.
2. Op de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd, die blijkens aard en indeling rechtstreeks ten dienste staan van de in lid 1 genoemde bestemming met een hoogte van maximaal 3.00 m; deze maximale hoogte geldt niet voor lichtmasten, die maximaal 4.50 m hoog mogen zijn.

PAR. III. BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 14. Gebruik van gronden en opstallen

1. Het is verboden gronden en opstallen, die worden of reeds zijn gebouwd op plaatsen, waar dit krachtens het plan is toegestaan te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de op de kaart aangegeven bestemmingen en deze voorschriften.
2. Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in elk geval verstaan het gebruik van gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en producten buiten de erven van bedrijfsgebouwen of woningen, behoudens indien en voor zover noodzakelijk in verband met het normale beheer en onderhoud van gronden en opstallen.
3. Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in elk geval verstaan het gebruik van de in artikel 3 bedoelde woningen en bijgebouwen als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte. Het bepaalde in dit lid is niet van toepassing op het gebruik van een woning voor praktijkruimte indien deze praktijkruimte niet meer dan 40% van het totale vloeroppervlak van de woning en daarbij behorende bijgebouwen bedraagt.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 om de winkelverdieping bij W + M2, W + M3 en W + M4 in te richten en te gebruiken als snackbar en/of horecabedrijf met dien verstande, dat het brutovloeroppervlak voor horecabedrijven en snackbarbedrijven maximaal 15% mag bedragen van het op het tijdstip van de eerste tervisielegging van dit plan aanwezige brutovloeroppervlak van de in dit lid genoemde winkels.
5. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 van dit artikel, indien strikte toepassing van die voorschriften leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 15. Algemene vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de voorschriften van dit plan in die zin dat in geringe mate mag worden afgeweken van de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen, voor zover dat bij de definitieve uitmeting in het terrein noodzakelijk blijkt voor een goede uitvoering van het plan.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de voorschriften van dit plan voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, telefooncellen en wachthuisjes met een maximale inhoud van 60 m³ en een maximale goothoogte van 3.00 m.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 3 lid 10 zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling van verlenen van de voorschriften van dit plan in die zin dat de bebouwingsgrenzen mogen worden overschreden met ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons en luifels; voor deze ondergeschikte bouwdelen mag uitsluitend vrijstelling worden verleend, indien deze bouwdelen een diepte van maximaal 1.50 m hebben.

Artikel 16. Beschermingsgebied t.b.v. invliegfunnel en transportleidingen

1. Voor het op de kaart aangegeven plangedeelte, dat aangeeft het beschermingsgebied van een gedeeltelijke invliegfunnel voor vliegtuigen, geldt een verbod voor bebouwing c.q. voor hogere bebouwing dan de maximum bouwhoogte, die voor elk punt in de invliegfunnel en in het "helling 1:7"-gebied kan worden berekend door lineaire interpolatie van de op de kaart voor dat plangedeelte aangegeven hoogten in meters ten opzichte van +N.A.P.
2. De in lid 1 bedoelde maximum bouwhoogten mogen eveneens niet worden overschreden door bouwwerken, zoals dakkapellen, antennes, vlaggemasten, opbouwen ten behoeve van lift- en/of luchtbehandelingsinstallaties, reclames en gelden eveneens voor tijdelijke bouwwerken.
3. Bij transportleidingen moet de afstand van enige bebouwing tot het hart van de desbetreffende transportleiding, zoals een waterpersleiding, gasleiding en een hoogspanningsleiding tenminste 10.00 m bedragen.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na de directeur van het desbetreffende nutsbedrijf te hebben gehoord, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 in die zin, dat de in dat lid genoemde minimum bebouwingsafstand tot het hart van een waterpersleiding mag worden verkleind tot 5.00 m.

Artikel 17. Dubbeltelbepaling

Grond, welke eenmaal in aanmerking is en moest worden genomen, indien deze bepalingen daarop van toepassing zijn geweest, bij de verlening van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij een beoordeling van latere bouwplannen buiten aanmerking.

PAR. IV. OVERGANGS-, STRAF- EN SLOTBEPALINGEN .

Artikel 18. Overgangsbepaling

1. Gronden en bouwwerken die bij het van kracht worden van het plan in gebruik zijn voor andere doeleinden dan waarvoor zij blijkens de bestemming ingevolge het plan mogen worden gebruikt, mogen voor die doeleinden in gebruik blijven, doch het is verboden dit bestaande gebruik van gronden en bouwwerken te veranderen in een gebruik voor doeleinden, die van de bestemming van de grond afwijken, tenzij in een gebruik dat meer overeenkomt met de bestemming.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 van dit artikel, indien strikte toepassing van dat verbod zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
3. Bouwwerken, die bestaan op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan, dan wel daarna zijn, worden of mogen worden gebouwd en die strijdig zijn met het plan, mogen gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd en vergroot, doch uitsluitend onder de volgende voorwaarden:
 - a. de vergroting mag niet meer bedragen dan 10% van het op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestaande grondoppervlak van een bouwwerk;
 - b. de vergroting mag geen grotere goothoogte hebben dan die van het bestaande bouwwerk;
 - c. de gedeeltelijke vernieuwing, verandering en vergroting zal geen wijziging van het gebruik ten doel hebben, tenzij het andere gebruik krachtens deze voorschriften is of zal worden toegestaan.
4. Bouwwerken, die bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan dan wel daarna zijn, worden of mogen worden gebouwd en die strijdig zijn met het plan, mogen - behoudens onteigening overeenkomstig de wet - in geval van tenietgaan door een calamiteit, geheel worden herbouwd, met dien verstande, dat:
 - a. het bepaalde in lid 3 ten aanzien van verandering en vergroting op overeenkomstige wijze van toepassing is;
 - b. de bouwvergunning voor de herbouw binnen 3 jaar, nadat het bouwwerk is tenietgegaan is aangevraagd.

Artikel 19. Strafbepaling

Overtreding van het in de artikelen 14 en 18, lid 1 van deze voorschriften bepaalde is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 20. Slotbepaling

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam: "Bestemmingsplan Koestal-Overduin".

