Uitwerkingsplan ‘Rijnsoever-Noord, fase 3’

Gemeente Katwijk

Vastgesteld

Ruimte | om *in* te leven

Uitwerkingsplan ‘Rijnsoever-Noord, fase 3’

Gemeente Katwijk

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x02723.046884_1_6
Datum:	11 april 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer M. Overing
Projectteam BRO:	Roeland Mathijsen, Joost van Kippersluis, Gineke Schalken, Jeroen Miellet, Kara Terpstra
Concept:	november 2010
Voorontwerp:	-
Ontwerp:	januari 2011, februari 2011
Vaststelling:	26 april 2011
Trefwoorden:	-
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte (4)
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Ruimte | om *in* te leven

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **3**
Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 7

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **9**
Artikel 3 Groen 9
Artikel 4 Tuin 10
Artikel 5 Verkeer 11
Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied 12
Artikel 7 Water 13
Artikel 8 Wonen 14
Artikel 9 Waarde - Archeologie (dubbelbestemming) 17
Artikel 10 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied (dubbelbestemming) 19

Hoofdstuk 3 Algemene regels **21**
Artikel 11 Anti-dubbeltelbepaling 21
Artikel 12 Algemene bouwregels 22

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **23**
Artikel 13 Overgangsrecht 23
Artikel 14 Slotregel 24

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Uitwerkingsplan Rijnsoever-Noord, fase 3' van de gemeente Katwijk;

1.2 plankaart

de plankaart van het bestemmingsplan 'Uitwerkingsplan Rijnsoever-Noord, fase 3' bestaande uit de kaart 08BROBO117-3;

1.3 aaneengebouwde woningen

blokken van meer dan twee-aaneengebouwde woningen;

1.4 aan huis gebonden beroep

een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, 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;

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 archeologisch onderzoek

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

1.8 archeologische waarde

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

1.9 balkon

een al dan niet inpandig, geheel of gedeeltelijke overdekte bij een woning behorende buitenruimte;

1.10 bijgebouw

een al dan niet vrijstaand, niet voor bewoning bestemd gebouw, zoals een garage en een schuur, dat een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw;

1.11 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.12 consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten

het beroepsmatig uitoefenen van dienstverlenende bedrijvigheid gericht op de consumentverzorging doch niet zijnde een aan huis gebonden beroep, dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat, wanneer deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling in overeenstemming is met die woonfunctie. Zoals: fotograaf, autorijschool (geen theorie), bloemschikker, decorateur, fietsenreparateur, goud- en zilversmid, hoedemaker, hondentrimmer, schoonheidsspecialist/kapsalon, nagelstudio, prothesemaker en andere daarmee gelijk te stellen activiteiten;

1.13 deskundige

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

1.14 dwarskap

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

1.15 gestapelde woningen

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

1.16 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.17 kap

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van maximaal 45°;

1.18 kwaliteitsnorm voor Nederlandse archeologie

hierin staan de minimale vereisten waaraan een organisatie moet voldoen bij het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van de archeologische monumentenzorg, zowel onderzoekstechnisch als wat betreft het personeel;

1.19 langskap

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

1.20 lessenaarsdak

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

1.21 maaiveld/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.

1.22 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de vloer dan wel het laagst gelegen gedeelte van het bouwwerk is gelegen op ten minste 4 meter beneden peil;

1.23 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

1.24 perceelgrens

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.25 seksinrichting

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.26 twee- aaneen gebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;

1.27 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;

1.28 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw en als een gebouw met meer dan één zijde gekeerd is naar een weg dan worden de betreffende gevels aangemerkt als voorgevels.

1.29 voorgevellijn

een denkbeeldige lijn, die strak loopt langs de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen c.q. bouwgrenzen;

1.30 voorzieningen van algemeen nut

voorzieningen ten behoeve van de op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

1.31 vrijstaande woning

een woning die geheel vrij staat ten opzichte van andere bebouwing;

1.32 wet/wettelijke regelingen

indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.33 woning

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

1.34 zorgwoning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 lengte, breedte en diepte van een gebouw

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

2.2 oppervlakte van een gebouw

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;

2.3 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 bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 goothoogte van een gebouw

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de inhoud van een gebouw

tussen de onderzijde van de begane grondlaag, de buitenzijde van de gevels (en / of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. voet- en fietspaden;
d. overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.
e. speelvoorzieningen;
f. voorzieningen van algemeen nut;
g. kunstwerken;
h. water en waterstaatkundige voorzieningen;
a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - hoogwaardig openbaar vervoertracé', tevens voor een hoogwaardig openbaar vervoertracé.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
c. de maximale oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 15 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de maximale hoogte van verlichtingsarmaturen, bewegwijzering en vlaggenmasten bedraagt 10 meter;
b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd;

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor of ten hoogste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 meter;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter;
d. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 5 meter;
e. In afwijking van het bepaalde in sub a mag op de gronden, voor zover gelegen voor de voorgevelrooilijn en grenzend aan de openbare ruimte, de hoogte van de erfafscheidingen met een open constructie voor het geleiden van planten maximaal 2 m bedragen.

4.2.3 Erkers

Voor het bouwen van een erker aan het hoofdgebouw gelden, in afwijking van lid 4.2.1 onder a , de volgende bepalingen:

a. een erker aan de voorgevel van woningen mogen worden gebouwd met een breedte van ten hoogste 60% van de breedte van de voorgevel;
b. de erkers aan de zijgevel van woningen mogen worden gebouwd met een breedte van ten hoogste 30% van de zijgevel van het hoofdgebouw tot een maximum van 3 meter;
c. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
d. de diepte bedraagt ten hoogste 1,5 meter;
e. de afstand tot de openbare weg en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - hoogwaardig openbaar vervoertracé', tevens voor een hoogwaardig openbaar vervoertracé;
c. voet- en rijwielpaden;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
f. straatmeubilair;
g. voorzieningen van algemeen nut;
h. kunstwerken;
i. watergangen en waterbergingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
c. de maximale oppervlakte van een gebouw bedraagt 15 m².

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de bestemming worden gebouwd, waarvan de hoogte ten hoogste 2 meter mag bedragen , behoudens bewegwijzering, vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen waarvan de hoogte maximaal 15 meter mag bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
b. voet- en rijwielpaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
e. straatmeubilair;
f. kunstwerken;
g. voorzieningen van algemeen nut;
h. watergangen en waterbergingen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. op of in deze gronden mogen gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
c. de maximale oppervlakte van een gebouw bedraagt 15 m².

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de bestemming worden gebouwd, waarvan de hoogte ten hoogste 2 meter mag bedragen, zulks met uitzondering van bewegwijzering, vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen waarvan de hoogte maximaal 10 meter mag bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterberging;
b. waterhuishouding;
c. waterlopen en waterpartijen;
d. groenvoorzieningen;
e. infiltratievoorzieningen;
f. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van balkons, behorende bij woningen gebouwd op de aan deze bestemming grenzende gronden, met dien verstande dat de diepte van balkons maximaal 3 meter bedraagt.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

met de daarbijbehorende:

b. tuinen en erven;
c. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat (half) ondergrondse parkeervoorzieningen uitsluitend zijn toegestaan bij gestapelde woningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. binnen het bouwvlak, ter plaatse van de bouwaanduiding:
    1. vrijstaand, zijn uitsluitend vrijstaande (al dan niet geschakelde) woningen toegestaan;
    2. twee-aaneen, zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;
    3. aaneengebouwd, zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
    4. gestapeld, zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
c. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de maatvoeringaanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100 voor het bouwperceel;
d. in afwijking van het bepaalde in 8.1 sub c zijn (half) ondergrondse parkeervoorzieningen toegestaan binnen het gehele bouwvlak;
e. er mogen binnen het bouwvlak niet meer woningen worden gebouwd dan is aangegeven op de plankaart;
f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de plankaart;
g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de plankaart;
h. als kap dienen hoofdgebouwen te worden afgedekt met een zadelkap, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lessenaarsdak' uitsluitend een lessenaarsdak is toegestaan. Deze bepaling is niet van toepassing voor gestapelde woningen;
    1. indien hoofdgebouwen worden afgedekt met een zadelkap mogen maximaal twee woningen binnen dat bouwvlak worden afgedekt met een dwarskap of mag van maximaal twee woningen binnen dat bouwvlak de goothoogte per woning 2,5 meter hoger zijn dan op de plankaart is aangegeven;
    2. bij hoofdgebouwen mag de oppervlakte van een hellend voor- dan wel zijdakvlak maximaal 15% worden doorbroken met dakkapellen en dakvensters;
    3. bij hoofdgebouwen mag de oppervlakte van een hellend achterdakvlak maximaal 25% worden doorbroken met dakkapellen en dakvensters. Indien het dakvlak doorloopt over meerdere verdiepingen dan is een dakkapel slechts toegestaan op het dakvlak van de eerste verdieping.

8.2.2 Uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. de uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. bij percelen kleiner dan 300 m² mag het gezamenlijk grondoppervlak van de uitbouwen en / of bijgebouwen bij aaneengebouwde, twee-aaneen gebouwde en vrijstaande woningen maximaal 25% bedragen van het gehele bijbehorende bouwperceel, de bebouwde oppervlakte daarvan inbegrepen, tot een maximum van 50 m² met dien verstande dat ten minste 50% van de gronden, gelegen voor de voorgevellijn en achter de achtergevel onbebouwd moet blijven;
c. bij percelen gelijk of groter dan 300 m² mag het gezamenlijk grondoppervlak van de uitbouwen en bijgebouwen bij aaneengebouwde, twee-aaneen gebouwde en vrijstaande woningen maximaal 25% bedragen van het gehele bijbehorende bouwperceel, de bebouwde oppervlakte daarvan inbegrepen, tot een maximum van 65 m² met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte van een uitbouw of een bijgebouw als onderdeel van de maximaal mogelijke achter- en voorerfbebouwing niet meer bedraagt dan 50 m² en ten minste 50% van de gronden, gelegen voor de voorgevellijn en achter de achtergevel onbebouwd moet blijven;
d. de goothoogte mag maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen;
e. in afwijking van het bepaalde in lid d mag de bouwhoogte van uitbouwen of bijgebouwen aan de zijgevel van een woning maximaal 6 meter bedragen;
f. op uitbouwen en bijgebouwen voorzien van een kap zijn geen dakkapellen toegestaan;
g. op uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voorzien van een platdak zijn dakterrassen dan wel balkons toegestaan en zijn borstweringen toegestaan met een maximale hoogte van 1 meter;
h. bij de berekening van de in sub b en c genoemde percentages en of maximale oppervlaktes worden de onder het overgangsrecht vallende dan wel op grond daarvan te bouwen bijgebouwen en uitbouwen meegerekend.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor of ten hoogste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 meter;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter;
d. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 5 meter;
e. In afwijking van het bepaalde in sub a mag op de gronden, voor zover gelegen voor de voorgevelrooilijn en grenzend aan de openbare ruimte, de hoogte van de erfafscheidingen met een open constructie voor het geleiden van planten maximaal 2 meter bedragen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijken uitbouw

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels van het bepaalde in 8.2.2, sub a, b en c voor het bouwen van extra uitbouwen, voor een mindervalide persoon, mits:

a. de extra uitbouwen om medische redenen, blijkende uit een verklaring van de Gemeenschappelijke Gezondheids Dienst dan wel de (gemeente)arts noodzakelijk zijn;
b. het grondoppervlak van de extra uitbouwen niet meer bedraagt dan 30 m² met dien verstande dat de maximale oppervlakte van uitbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 80 m².

8.3.2 Afwijken hellend voor- en zijdakvlak

In afwijking van lid 8.2.1 sub h onder 2 kunnen burgemeester en wethouders afwijken voor het doorbreken van het hellend voor- en zijdakvlak tot maximaal 25%.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Beroep aan huis

Het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep in de woning of bijgebouw(en) is toegestaan, mits:

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. er geparkeerd wordt op eigen terrein;
c. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en/of detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
d. prostitutie niet is toegestaan;
e. voor de activiteiten geen meldingplicht op grond van de Wet milieubeheer of geen vergunningplicht op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het oprichten, het veranderen of veranderen van de werking of het in werking hebben van een inrichting, geldt.

8.4.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. permanente of tijdelijke bewoning van bijgebouwen;
b. het in gebruik nemen van de woning of delen van de woning als een kamerverhuurbedrijf.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van lid 8.1 voor het uitoefenen van een consumentverzorgende bedrijfsactiviteit. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend mits:

a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
b. maximaal 40% van het aanwezige vloeroppervlak van de hoofdgebouwen en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van deze activiteiten in gebruik mag zijn;
c. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieuoplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dit betekent onder meer dat:
    1. alleen bedrijven zijn toegestaan die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten (zoals vermeld in de VNG publicatie 'bedrijven en Milieuzonering', 2009) alsmede naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijven;
    2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
    3. 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;
d. het betreft niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk maken in de openbare ruimte
e. het betreft een eenmansbedrijf;
f. eventuele detailhandelsactiviteiten van ondergeschikte aard zijn.

Artikel 9 Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor doeleinden ter bepaling, ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend worden gebouwd indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwvregels in acht worden genomen en:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd van archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie; waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteit niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
    1. het treffen van maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem behouden kunnen worden, zoals alternatieve funderingsmethoden of beschermende bodemlagen;
    2. het doen van archeologische opgravingen;
    3. begeleiding van het bouwrijp maken en van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.
c. het bepaalde in lid 2 onder sub a en b is niet van toepassing indien:
    1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut;
    2. er geen grondwerk wordt verricht dieper dan 1,20 cm onder maaiveld(peil) en er geen hei- en schroefwerkzaamheden zullen worden verricht.

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

9.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) van burgemeester en wethouders de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 0,50 m;
b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
c. het verlagen van het waterpeil;
d. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
e. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
f. het aanleggen van bos of boomgaard, of het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
g. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
h. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.3.2 Het verbod als bedoeld in lid 3.1 is niet van toepassing indien:

a. het werkzaamheden in de bodem betreffen tot een diepte van 1,20 cm onder het maaiveld en het gebied van de werken een omvang heeft dat kleiner is dan 100 m²;
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
c. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
d. de werken en werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

9.3.3 Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt verleend indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport heeft overgelegd van archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologisch waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de werken niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorschriften te verbinden, gericht op:
    1. het treffen van maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem behouden kunnen worden;
    2. het doen van archeologische opgravingen;
    3. begeleiding van de werken door een archeologisch deskundige.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd met toepassing van artikel 3.6 1^{e} lid onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, geheel of gedeeltelijk de plankaart van het uitwerkingsplan te wijzigen door op de plankaart de aanduiding Waarde - Archeologie geheel of gedeeltelijk te doen vervallen of van omvang te veranderen indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische bescherming of zorg nodig is.

Artikel 10 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied (dubbelbestemming)

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor doeleinden ter bepaling, ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend worden gebouwd indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd van archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie; waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteit niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
    1. het treffen van maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem behouden kunnen worden, zoals alternatieve funderingsmethoden of beschermende bodemlagen;
    2. het doen van archeologische opgravingen;
    3. begeleiding van het bouwrijp maken en van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.
c. het bepaalde in lid 2 onder sub a en b is niet van toepassing indien:
    1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut;
    2. er geen grondwerk wordt verricht dieper dan 1,20 cm onder maaiveld(peil) en er geen hei- en schroefwerkzaamheden zullen worden verricht.
    3. het te bouwen oppervlak een omvang heeft dat kleiner is dan 100 m2.

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

10.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) van van burgemeester en wethouders de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 0,50 m;
b. egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
c. het verlagen van het waterpeil;
d. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
e. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
f. het aanleggen van bos of boomgaard, of het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
g. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
h. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

10.3.2 Het verbod als bedoeld in lid 3.1 is niet van toepassing indien:

a. het werkzaamheden in de bodem betreffen tot een diepte van 1,20 cm onder het maaiveld en het gebied van de werken een omvang heeft dat kleiner is dan 100 m²;
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
c. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
d. de werken en werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

10.3.3 Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt verleend indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport heeft overgelegd van archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologisch waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de werken niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorschriften te verbinden, gericht op:
    1. het treffen van maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem behouden kunnen worden;
    2. het doen van archeologische opgravingen;
    3. begeleiding van de werken door een archeologisch deskundige.

10.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd met toepassing van artikel 3.6 1e lid onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, geheel of gedeeltelijk de plankaart van het uitwerkingsplan te wijzigen door:

a. op de plankaart de aanduiding Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied geheel of gedeeltelijk te doen vervallen of van omvang te veranderen indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische bescherming of zorg nodig is;
b. op gronden alsnog de aanduiding Waarde - Archeologie te leggen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelbepaling

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 12 Algemene bouwregels

12.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

12.1.1 Ondergrondse werken

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

12.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
b. buiten het bouwvlak zijn ondergrondse bouwwerken toegestaan, zulks met een maximum van 30 m²;
c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
d. bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

12.1.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 12.1.2 sub c voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

- de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

12.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, schoorstenen, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

12.3 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de parkeervoorzieningen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning dan wel een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

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, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

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

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

13.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Uitwerkingsplan Rijnsoever-Noord, fase 3'.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Katwijk bij besluit van ……

De burgemeester,

…….

De secretaris,

…….

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Hasselt
www.BRO.nl