

Regels Uitwerkingsplan Rijnsoever-Noord Fase 3

Afdeling Ruimte en Veiligheid, team ruimtelijk beleid

Datum :

Versie : vastgesteld

ID : NL.IMRO.0537.uwKATrijnsoevnrd3-on01



Rijnsoever-Noord fase 3

Inhoudsopgave Regels

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Tuin	12
Artikel 5	Verkeer	13
Artikel 6	Verkeer - Verblijfsgebied	14
Artikel 7	Water	15
Artikel 8	Wonen - 1	16
Artikel 9	Wonen - 2	19
Artikel 10	Wonen - 3	22
Artikel 11	Waarde - Archeologie	25
Hoofdstuk 3	Algemene regels	28
Artikel 12	Anti-dubbelregel	28
Artikel 13	Algemene bouwregels	29
Artikel 14	Algemene aanduidingsregels	30
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 16	Overige regels	32
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	33
Artikel 17	Overgangsrecht	33
Artikel 18	Slotregel	34
Bijlage		
Bijlage 1	Kavelpaspoorten alternatief CPO	
Bijlage 2	Staat van Bedrijfsactiviteiten	

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*

het uitwerkingsplan 'NL.IMRO.05370000PC_RijnsoevNO3 ' van de gemeente Katwijk.

1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 *aanbouw*

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

1.4 *aanduiding*

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

1.5 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 *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.

1.7 *achtererf*

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw.

1.8 *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.

1.9 *achtergevelrooilijn*

de lijn die samenvalt met de achtergevel van een hoofdgebouw en met het denkbeeldige verlengde daarvan.

1.10 *antennedrager*

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

1.11 *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.

1.12 *archeologisch onderzoek*

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

1.13 archeologische waarde

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

1.14 balkon

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

1.15 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde.

1.16 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.

1.17 bedrijf

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

1.18 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.

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en me de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.22 bijgebouw

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

1.23 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.24 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.25 bouwlaag

een deel van een gebouw, dat bestaat uit één of meer ruimten, waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,5 m in hoogte verschillen; bij de bepaling van het aantal bouwlagen wordt de bouwlaag die grotendeels in de kap is gelegen (zogenaamde zolderlaag) evenals de bouwlaag die grotendeels onder de begane grond is gelegen (zogenaamde kelder/souterrain) niet meegerekend.

1.26 bouwperceel

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

1.27 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak

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

1.29 bouwwerk

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

1.30 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.

1.31 dakopbouw

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

1.32 dakvoet

laagste punt van een schuin dak.

1.33 deskundige

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

1.34 dwarskap

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

1.35 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.

1.36 erker

een uitgebouwd gedeelte van een woning aan een gevel.

1.37 gebouw

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

1.38 gestapelde woningen

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

1.39 hoofdgebouw

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

1.40 hoofdverblijf

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

1.41 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.

1.42 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.

1.43 kap

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

1.44 NEN

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

1.45 nutsvoorzieningen

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

1.46 ondergeschikt bouwdeel

een buiten de gevel of de dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een gebouw, zoals een liftopbouw, reclame-uitingen, technische installaties zoals een koelmotor of antenne, een dakvenster, een luifel, schoorsteen en een frans balkon, met uitzondering van een erker c.q. een uitgebouwd gedeelte van een gebouw (ter uitbreiding van het grondoppervlak op de begane grond).

1.47 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer dan wel het laagst gelegen gedeelte van het bouwwerk is gelegen op ten minste 1,75 m. beneden maaiveld.

1.48 onderkomen

een voor verblijf geschikte – al dan niet aan de bestemming onttrokken - voer- en vaartuig, woonboot, ark, caravan en stacaravan, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook een tent.

1.49 open constructie

Hieronder wordt verstaan:

- of een volledig doorzichtige erfafscheiding (met raster ter ondersteuning van het groen).
- 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).
- 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.

1.50 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.51 overkapping

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

1.52 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.53 parkeergarage

een ruimte geheel of gedeeltelijk overdekt voor de stalling van voertuigen alsmede voor bergingen.

1.54 parkeervoorziening

elke al dan niet overdekte stallinggelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.

1.55 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.

1.56 prostitutie

seksueel-erotische dienstverlening die, al dan niet zichtbaar vanaf de (openbare) weg, wordt aangeboden.

1.57 seksinrichting

het bedrijfsmatig - of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt - gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen.

1.58 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt.

1.59 verbeelding

voorheen plankaart; de digitale kaart met bijbehorende verklaring NL.IMRO.05370000PC_RijnsoevNO3 waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

1.60 *uitbouw*

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

1.61 *verdieping*

een boven de begane grondlaag gelegen bouwlaag.

1.62 *voor erf*

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied .

1.63 *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.

1.64 *voorgevelrooilijn*

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

1.65 *waterstaatkundige kunstwerken*

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

1.66 *woning*

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.

1.67 *zij erf*

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

1.68 *zijgevel*

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

1.69 *zijgevelrooilijn*

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

1.70 *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 *de bouwhoogte van een bouwwerk*

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

2.4 *de dakhelling*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 *de 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 zijn gemonteerd dan het snijvlak van de gevel en het dakvlak, geldt de hoogte tot aan het snijvlak.

2.6 *de inhoud van een bouwwerk*

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

2.7 *lengte, breedte en diepte van een bouwwerk*

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

2.8 *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.

2.9 *vloeroppervlakte*

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

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.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 3 respectievelijk 4,5 m;
- c. de maximale oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 15 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

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 en tot en met 3 m. achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m.;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m.;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m.
- 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 4.2.2 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 m.;
- c. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m.;
- d. de diepte bedraagt ten hoogste 1,5 m.;
- e. de afstand tot de openbare weg en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2 m.

4.2.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

5.2 Bouwregels

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

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 goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 3 respectievelijk 4,5 m;
- 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 gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan is niet toegestaan;
- b. het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan is niet toegestaan;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen is niet toegestaan;
- d. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens is niet toegestaan.

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 uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 3 respectievelijk 4,5 m;
- 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, behoudens 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 gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan is niet toegestaan;
- b. het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan is niet toegestaan;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen is niet toegestaan;
- d. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens is niet toegestaan.

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 gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan is niet toegestaan;
- b. het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan is niet toegestaan;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen is niet toegestaan;
- d. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens is niet toegestaan.
- e. het gebruik van gronden als ligplaats voor woonschepen en onderkomens anders dan waar dit op grond van het bepaalde in lid 7.1 is toegelaten.

Artikel 8 Wonen - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep;
- b. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat (half) ondergrondse parkeervoorzieningen uitsluitend zijn toegestaan bij gestapelde woningen.
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen-, nutsvoorzieningen, erven, tuinen, verhardingen en water.

8.2 Bouwregels

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

8.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', gestapelde woningen;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', aaneengebouwde woningen;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', twee-aaneengebouwde woningen;
- 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 8.2.1 sub c en 13.3 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 zadelpak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - plat dak' hoofdgebouwen tevens met een plat dak mogen worden afgedekt. Deze bepaling is niet van toepassing voor gestapelde woningen;
 1. indien hoofdgebouwen worden afgedekt met een zadelpak 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 m. 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;
 4. in afwijking van het bepaalde onder 8.2.1 sub h onder 1 t/m 3 is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke aanduiding - zadeldak opgetrokken gevel' een opgetrokken voorgevel met platte afdekking toegestaan indien deze over minimaal 50% van de voorgevel aanwezig is en de maximale bouwhoogte niet overstijgt.

8.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. bij percelen tot 100 m² wordt ten hoogste 50% van het achtererf bebouwd;
- b. bij percelen groter dan 100 m² en 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 50 m² vermeerderd met 20% van het deel van het perceel dat groter is dan 100 m²;
- c. 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 90 m² vermeerderd met 10% van het deel van het perceel dat groter is dan 300 m² tot ten hoogste 150 m²;

- d. de goothoogte mag maximaal 3,25 m. en de bouwhoogte mag maximaal 4,5 m. 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 m. 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 m;
- h. bij de berekening van de in sub a, 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, geen overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor of ten hoogste 3 m. achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 5 m;
- 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.

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 lid 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, blijken 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 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. een ambachtelijk of industrieel bedrijf is niet toegestaan;
- b. permanente of tijdelijke bewoning van bijgebouwen is niet toegestaan;
- c. het in gebruik nemen van de woning of delen van de woning als een kamerverhuurbedrijf is niet toegestaan;
- d. prostitutie is niet toegestaan.

8.4.2 Aan-huis-gebonden beroep

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 bepaalde in lid 16.2 en artikel 15.2 van overeenkomstige toepassing is;
 - 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.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 8.1 voor een bedrijf aan huis, met dien verstande dat:

- a. het oppervlak ten dienste van de activiteiten ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte van de woning 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 of
 2. voor de werkzaamheden geen melding- of vergunningplicht op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geldt en
 3. de activiteiten door de bewoners van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
- c. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en/of detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken activiteiten;
- d. het bepaalde in lid 16.2 en artikel 15.2 van overeenkomstige toepassing is.

Artikel 9 Wonen - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen-, nutsvoorzieningen, erven, tuinen, verhardingen en water.

9.2 Bouwregels

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

9.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. 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;
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 14 woningen, en niet minder bedragen dan 10 woningen.
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen, dan is aangegeven op de plankaart, met in acht name van het bepaalde in 9.2.4;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen, dan is aangegeven op de plankaart, met in acht name van het bepaalde in 9.2.4.

9.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. bij percelen tot 100 m² wordt ten hoogste 50% van het achtererf bebouwd;
- b. bij percelen groter dan 100 m² en 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 50 m² vermeerderd met 20% van het deel van het perceel dat groter is dan 100 m²;
- c. 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 90 m² vermeerderd met 10% van het deel van het perceel dat groter is dan 300 m² tot ten hoogste 150 m²;
- d. de goothoogte mag maximaal 3,25 m. en de bouwhoogte mag maximaal 4,5 m. 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 m. 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 m;
- h. bij de berekening van de in sub a, 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.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde, geen overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor of ten hoogste 3 m. achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m.;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m.;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 5 m.;
- 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.

9.2.4 *Voorwaardelijke verplichting*

Het oprichten van hoofdgebouwen als bepaald in lid 9.2.1 is uitsluitend toegestaan indien bij de omgevingsvergunning blijkt dat het ontwerp, maatvoering en de stedenbouwkundige opzet voldoet aan de, op het woningbouwtype van toepassing zijnde, kavelpaspoorten als opgenomen in bijlage 1.

9.3 *Afwijken van de bouwregels*

9.3.1 *Afwijken uitbouw*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels van het bepaalde in lid 9.2.2 sub a, b en c voor het bouwen van extra uitbouwen, voor een mindervalide persoon, mits:

- a. de extra uitbouwen om medische redenen, blijken 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.

9.4 *Specifieke gebruiksregels*

9.4.1 *Algemeen*

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. een ambachtelijk of industrieel bedrijf is niet toegestaan;
- b. permanente of tijdelijke bewoning van bijgebouwen is niet toegestaan;
- c. het in gebruik nemen van de woning of delen van de woning als een kamerverhuurbedrijf is niet toegestaan;
- d. prostitutie is niet toegestaan.

9.4.2 *Aan-huis-gebonden beroep*

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 bepaalde in lid 16.2 en artikel 15.2 van overeenkomstige toepassing is;
 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.

9.5 *Afwijken van de gebruiksregels*

9.5.1 *Bedrijf aan huis*

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 9.1 voor een bedrijf aan huis, met dien verstande dat:

- a. het oppervlak ten dienste van de activiteiten ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte van de woning 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 of
 2. voor de werkzaamheden geen melding- of vergunningplicht op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geldt en
 3. de activiteiten door de bewoners van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
- c. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en/of detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken activiteiten;

- d. het bepaalde in lid 16.2 en artikel 15.2 van overeenkomstige toepassing is.

Artikel 10 Wonen - 3

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen-, nutsvoorzieningen, erven, tuinen, verhardingen en water.

10.2 Bouwregels

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

10.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. als hoofdgebouwen mogen gebouwd worden:
 1. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand variant A': vrijstaande woningen of;
 2. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - twee-aaneen variant A', twee-aaneengebouwde woningen;
 3. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand variant B': vrijstaande woningen of;
 4. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - twee-aaneen variant B', twee-aaneengebouwde woningen.
- 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. het aantal woningen mag:
 1. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand variant A', niet meer bedragen dan 6 woningen of;
 2. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - twee-aaneen variant A', niet meer bedragen dan 10 woningen of;
 3. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand variant B', niet meer bedragen dan 2 woningen of;
 4. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - twee-aaneen variant B', niet meer bedragen dan 3 woningen.
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan:
 1. indien ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand variant A', vrijstaande woningen worden gebouwd, 6,5 m;
 2. indien ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - twee-aaneen variant A', twee-aaneen gebouwde woningen worden gebouwd, 10 m;
 3. indien ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand variant B', vrijstaande woningen worden gebouwd, twee-aaneen gebouwde woningen worden gebouwd, 10 m;
 4. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - twee-aaneen variant B', twee-aaneen gebouwde woningen worden gebouwd, 10 m;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan:
 1. indien ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand variant A', vrijstaande woningen worden gebouwd, 12 m;
 2. indien ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - twee-aaneen variant A', twee-aaneen gebouwde woningen worden gebouwd, 10 m;
 3. indien ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand variant B', vrijstaande woningen worden gebouwd, twee-aaneen gebouwde woningen worden gebouwd, 10 m;
 4. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - twee-aaneen variant B', twee-aaneen gebouwde woningen worden gebouwd, 10 m;
- g. als kap dienen hoofdgebouwen te worden afgedekt met een zadelpak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - plat dak' hoofdgebouwen tevens met een plat dak mogen worden afgedekt:
 1. indien hoofdgebouwen worden afgedekt met een zadelpak mogen maximaal twee woningen binnen dat

- bouwwlak worden afgedekt met een dwarskap of mag van maximaal twee woningen binnen dat bouwwlak de goothoogte per woning 2,5 m. 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.

10.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. bij percelen tot 100 m² wordt ten hoogste 50% van het achtererf bebouwd;
- b. bij percelen groter dan 100 m² en 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 50 m² vermeerderd met 20% van het deel van het perceel dat groter is dan 100 m²;
- c. 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 90 m² vermeerderd met 10% van het deel van het perceel dat groter is dan 300 m² tot ten hoogste 150 m²;
- d. de goothoogte mag maximaal 3,25 m. en de bouwhoogte mag maximaal 4,5 m. 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 m. 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 m.;
- h. bij de berekening van de in sub a, 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.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde, geen overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor of ten hoogste 3 m. achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m.;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m.;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 5 m.;
- 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.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijken uitbouw

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels van het bepaalde in lid 10.2.2, 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.

10.3.2 Afwijken hellend voor- en zijdakvlak

In afwijking van lid 10.2.1 sub g onder 2 kunnen burgemeester en wethouders afwijken voor het doorbreken van het hellend voor- en zijdakvlak tot maximaal 25%.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. een ambachtelijk of industrieel bedrijf is niet toegestaan;
- b. permanente of tijdelijke bewoning van bijgebouwen is niet toegestaan;
- c. het in gebruik nemen van de woning of delen van de woning als een kamerverhuurbedrijf is niet toegestaan;
- d. prostitutie is niet toegestaan.

10.4.2 Aan-huis-gebonden beroep

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 bepaalde in lid 16.2 en artikel 15.2 van overeenkomstige toepassing is;
 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.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

10.5.1 Bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 10.1 voor een bedrijf aan huis, met dien verstande dat:

- a. het oppervlak ten dienste van de activiteiten ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte van de woning 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 of
 2. voor de werkzaamheden geen melding- of vergunningplicht op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geldt en
 3. de activiteiten door de bewoners van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
- c. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en/of detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken activiteiten;
- d. het bepaalde in lid 16.2 en artikel 15.2 van overeenkomstige toepassing is.

Artikel 11 Waarde - Archeologie

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, overeenkomstig de planregels die gelden voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, indien:

- a. er sprake is van:
 1. bouwwerken ter vervanging of vernieuwing van bestaande bouwwerken, waarbij alleen de bestaande fundering wordt benut, of
 2. het oprichten of uitbreiden van bouwwerken, zonder dat er grondwerkzaamheden dieper dan 1,2 m onder het peil moeten worden uitgevoerd, of
- a. op basis van archeologisch onderzoek blijkt dat de in lid 11.1 omschreven archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, of
- b. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een rapport dat voldoet aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, in voldoende mate is vastgesteld dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of
- c. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een rapport dat voldoet aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of
- d. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een rapport dat voldoet aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten kunnen worden verstoord, maar de volgende voorwaarden in acht genomen worden:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, en/ of
 2. een verplichting tot het doen van opgravingen, en/ of
 3. een verplichting de uitvoering van bouwactiviteiten te laten begeleiden door een archeologisch deskundige met opgravingsbevoegdheid.

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

11.3.1 Verbod

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden uit te voeren:

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

11.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in sublid 11.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden indien:

- a. op basis van bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek blijkt dat de in lid 11.1 omschreven archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, of
- b. het werkzaamheden in de bodem betreffen tot een diepte van 30 cm onder het peil, of
- c. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels, leidingen en rioleringen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de bestaande verstoringsdiepte, of
- d. op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of
- e. de werken en werkzaamheden op een inventariserend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht, of
- f. de werken en werkzaamheden:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de vaststelling van dit bestemmingsplan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of krachtens een ontgrondingsvergunning;

11.3.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 11.3.1 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een rapport dat voldoet aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of
- b. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een rapport dat voldoet aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of
- c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of
 2. een verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. een verplichting de uitvoering van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een archeologische deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg conform de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

11.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

11.4.1 Verbod

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, de aanwezige bouwwerken te slopen.

11.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in sublid 11.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, indien:

- a. op basis van bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek van het bevoegd gezag blijkt dat de in lid 11.1 omschreven archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad; of
- b. het werkzaamheden in de bodem betreffen tot een diepte van 30 cm onder het peil.

11.4.3 Toetsingscriterium

Een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 11.4.1 wordt slechts verleend indien op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een rapport dat voldoet aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door een of meerdere bestemmingsvlakken of gedeeltes daarvan met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van de verbeelding te verwijderen, indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 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 13 Algemene bouwregels

13.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

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

13.2 Overschrijding bouwgrenzen

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, entreepoortalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt;
- c. technische installaties, mits:
 1. deze bouwdelen indien mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte en van omwonenden worden geplaatst;
 2. de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt;
 3. het bedrijf/ de installatie op de aanbevolen afstand van woningen staat volgens de brochure 'bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten of de technische installatie noodzakelijk is door nieuwe wet- of regelgeving.

13.3 Ondergronds bouwen

13.3.1 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.

13.3.2 Ondergrondse bouwwerken

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

- a. ondergrondse bouwwerken zijn 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 de ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m 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.

13.3.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 13.3.2 sub c voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m. onder peil onder de voorwaarde dat:

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

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 wetgevingszone - WRO - wijzigingszone 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan ter plaatse van de aanduiding "Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1" de aldaar voorkomende bestemming geheel of gedeeltelijk te wijzigen naar de bestemming 'Tuin', mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. er geen bouwvlak wordt opgenomen;
- b. de gehele regeling van de bestemming 'Tuin' onverminderd van toepassing blijft.

14.2 wetgevingszone - WRO - wijzigingszone 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding "Wetgevingzone - wijzigingsgebied 2" de aldaar voorkomende bestemming geheel of gedeeltelijk te wijzigen in naar de bestemming "Wonen - 1" mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. het aantal woningen niet meer bedraagt 5 in het geval van vrijstaande woningen, of het aantal woningen niet meer dan 6 bedraagt in het geval van twee-aaneengebouwde woningen;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- d. de hoofdgebouwen met een plat dak worden afgedekt;
- e. de wijziging stedenbouwkundig en ruimtelijk inpasbaar is en aansluit bij de stedenbouwkundige principes binnen het plangebied.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken voor liften en toegangen bij gestapelde woningen met dien verstande dat:

- a. de liften niet hoger mogen zijn dan 1,5 m. dan de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte voor de gestapelde woningen of maatschappelijke voorzieningen;
- b. de oppervlakte van de toegang maximaal 20 m² mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van de toegangen maximaal 4 m. en de diepte maximaal 3 m. mag bedragen;
- d. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

15.2 Afwijken van de parkeereisen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde inzake parkeren in lid: 16.2:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit en mits daarmee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de parkeersituatie, of;
- b. indien en voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Werking wettelijke regelingen

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

16.2 Voldoende parkeergelegenheid

Indien de omvang en/of de functie van een bouwwerk daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's en fietsen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op of onder dat bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk behoort. Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of aan deze regel is voldaan. Bij de vraag of is voldaan aan deze regel hanteert het bevoegd gezag het "Parkeernormenbeleid Gemeente Katwijk", met dien verstande dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd rekening wordt gehouden met die wijziging.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 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.

17.2 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.

17.3 Hardheidsclausule

Indien toepassing van het overgangsrecht voor bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het uitwerkingsplan Rijnsoever-Noord fase 3.

Bijlage Uitwerkingsplan Rijnsoever-Noord Fase 3

Afdeling Ruimte en Veiligheid, team ruimtelijk beleid

Datum :

Versie : vastgesteld

ID : NL.IMRO.0537.uwKATrijnsoevnrd3-on01



Inhoudsopgave

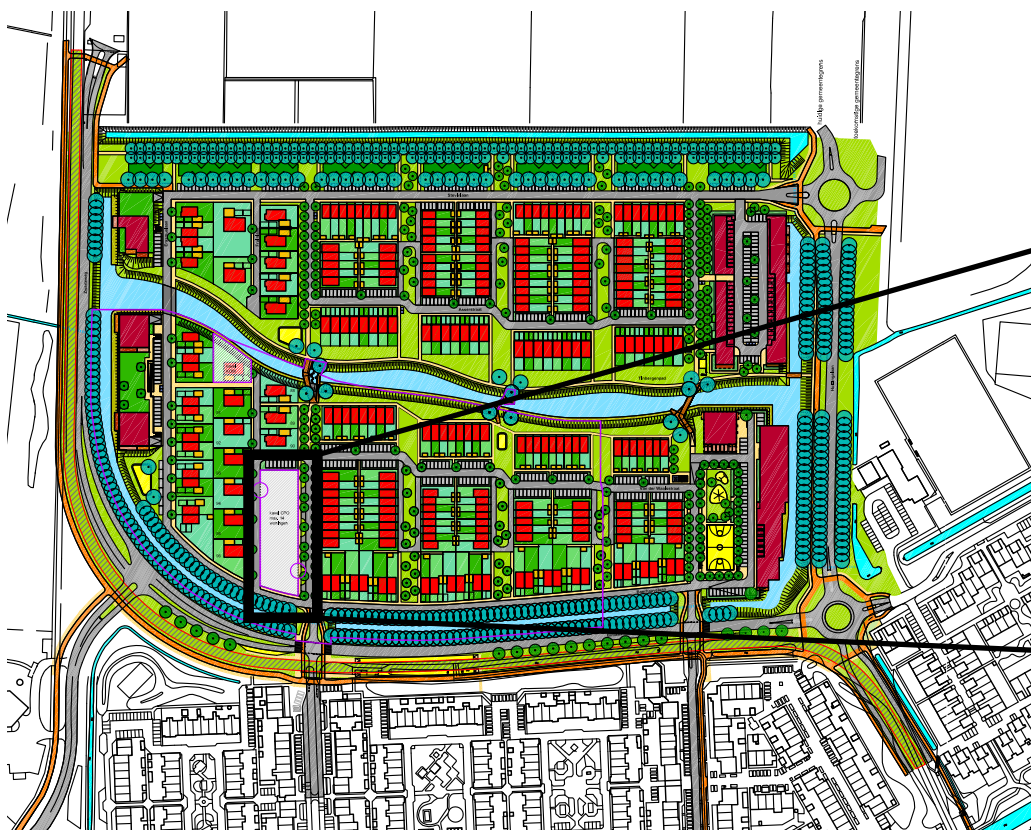
Bijlage

Bijlage 1 Kavelpaspoorten alternatief CPO

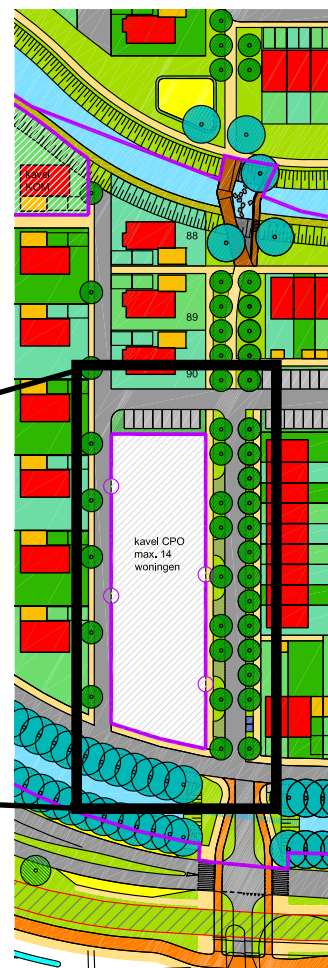
Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Katwijk Park Rijnsoever Kavelpaspoort CPO-kavel





Plankaart Park Rijnsoever (schaal 1:5000)



Detail plankaart Park Rijnsoever met CPO-kavel (schaal 1:2000)



Modernistisch architectuurbeeld villa-deel

Inleiding

Dit kavelpaspoort is bedoeld om de randvoorwaarden te omschrijven voor het opstellen van een plan dat in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) wordt ontwikkeld.

De locatie voor het CPO-initiatief is gelegen in het westelijk deel van de wijk Park Rijnsoever in Katwijk. Het westelijk deel van Park Rijnsoever is het 'villa-deel' dat wordt gekenmerkt door grote kavels, (half) vrijstaande bebouwing en een afwijkend architectuurbeeld.

In het villa-deel is de bebouwingsintensiteit lager dan in overige delen van Park Rijnsoever. De verhouding tussen kavelmaat en gebouwd volume is circa 1 : 2,5. In het middendeel van Park Rijnsoever, waar vooral rijwoning zijn gesitueerd is deze verhouding circa 1 : 4,5.

De lagere bebouwingsintensiteit betekent voor de CPO-locatie dat de bebouwing los gesitueerd wordt (bijvoorbeeld vrijstaande- of 2^e kap woningen), geconcentreerd wordt op een deel van de kavel of beperkt in hoogte (bijvoorbeeld patio-bungalows met het woonprogramma grotendeels op de begane grond).

De bouwvlek die is aangewezen voor het CPO initiatief heeft als bijzonder kenmerk dat het aan twee zijden begrensd wordt door openbare straten; de Swammerdamstraat aan de westzijde en de Van der Waalsstraat aan de oostzijde. Dit stelt bijzondere eisen aan de gerichtheid van de bouwvolumes (tweezijdig representatief) en de vormgeving van de erf grenzen.

De bebouwing in het villa-deel wordt gekenmerkt door een modernistisch architectuurbeeld.

meerwaarde CPO ontwikkeling

In de Woonvisie Katwijk 2012-2017 wordt CPO als volgt omschreven:

Een collectief van huishoudens realiseert hun eigen woningen en vaak ook directe woonomgeving. Het initiatief voor een dergelijk project komt meestal van een aantal van de toekomstige bewoners maar wordt ook wel door de gemeente (grondbezitter) genomen. Het collectief heeft maximale invloed op ontwerp en proces (via rechtspersoon, vaak koper vereniging), de individuele huishoudens conformeren zich aan de consensus van het collectief. (INBO, 2012)

Bouwen onder collectief particulier initiatief heeft een aantal grote voordelen:

- Maximale invloed van eindgebruiker (de bewoners) op hun toekomstige woning/woonomgeving
- Reductie ontwikkelkosten (kosten en winst ontwikkelaar, verkoopkosten e.d.)
- Geen risico voor afname woningen omdat de afnemers (de toekomstige bewoners) zich op voorhand hebben gecommitteerd aan het project

Vaak ontstaan CPO initiatieven van groepen die al iets gemeenschappelijks hebben. Dit kan variëren van gelijke afkomst, levensfase, idealen, geloof, hobby e.d.

Afhankelijk van de groep initiatiefnemers kan deze collectieve waarde tot uitdrukking komen in fysieke plek of ruimte. Hiervan zijn vele voorbeelden denkbaar zoals een gezamenlijke klusschuur, moestuin, grote keuken, ontmoetingsruimte, logeerkamer etc.

Voorschriften kavel Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

plattegrond CPO bouwvlek



kruipden

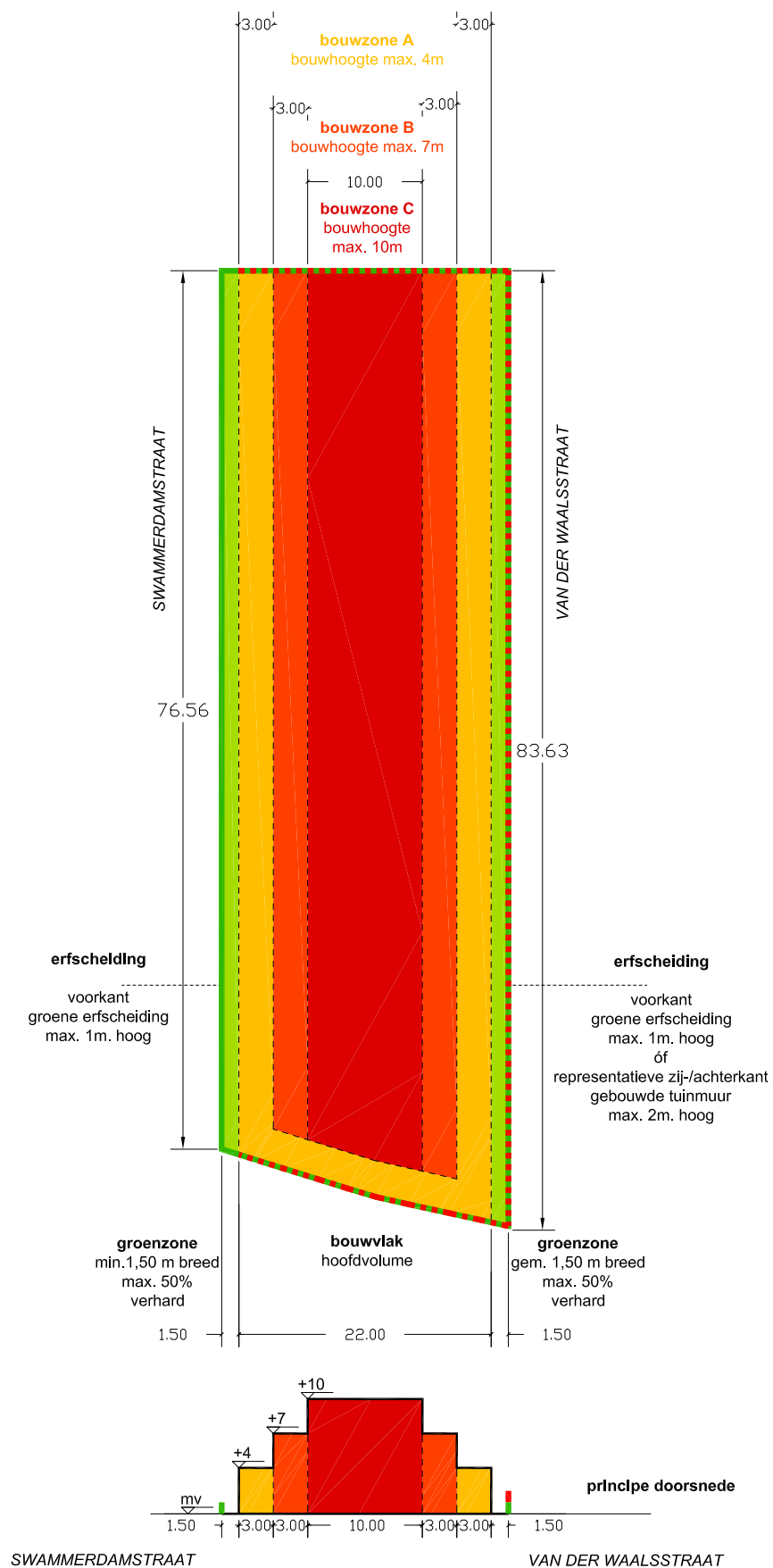
duindoorn



jeneverbes



achterkant met groenstrook en gebouwde
tuinmuur Asserstraat



De CPO bouwvlek

Afmeting

De bouwvlek voor CPO initiatief is 25 meter diep en 67,6/83,6 meter lang. De oppervlakte is 2.005 m².

Het maximum aantal woningen

In de CPO bouwvlek is ruimte voor maximaal 14 (patio)woningen. De totale bouwmassa is maximaal 5.000 m³.

Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte is in doorsnede 'getrapt' opgebouwd. Bebouwing van één laag (hoogte maximaal 4 meter) mag tot een afstand 1,50 tot de erfgrans, worden gebouwd. Een tweede bouwlaag moet op minimaal 4,50 meter uit de erfgrans komen, een eventuele derde bouwlaag op minimaal 7,50 meter uit de erfgrans. Voor de gevel aan de zuidzijde (Boerhaavelaan) en voor de gevel grenzend aan de parkeercoffer aan de noordzijde van de CPO bouwvlek zijn deze regels plekspecifiek aangepast, zie hiervoor de afbeelding plattegrond CPO bouwvlek.

Binnen de getrapte contour zijn meerdere bouwvolumes mogelijk. Voorbeelden hiervan worden gegeven op pagina 8 en 9 van dit kavelpaspoort.

Oriëntatie van de kavels

De bouwvlek wordt aan twee zijden begrensd door een straat. Hierdoor zijn twee verschillende verkavelingen mogelijk:

- woningen gericht op beide straten (woningen rug-aan-rug)
- woningen alleen gericht op de Swammerdamstraat, achterzijdes naar de Van der Waalsstraat
- woningen gericht op de Van der Waalsstraat en achterkanten naar de Swammerdamstraat zijn niet toegestaan

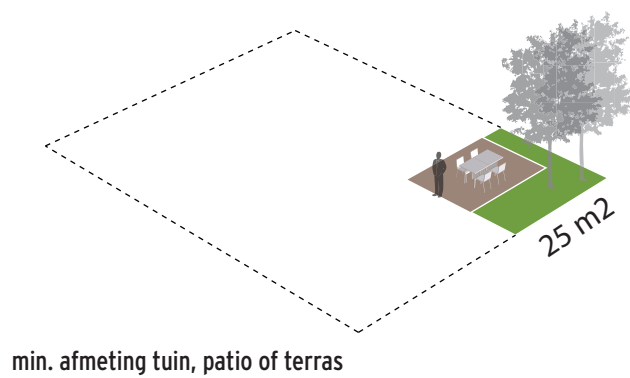
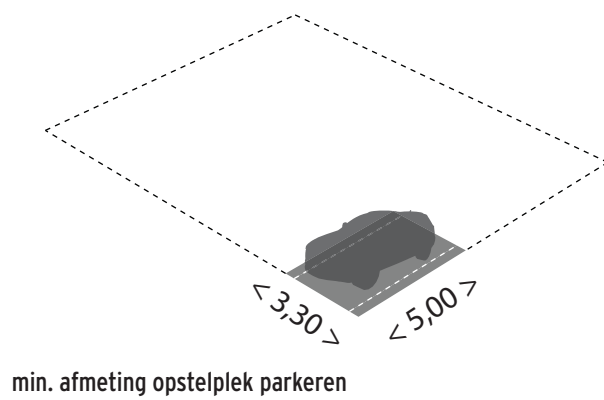
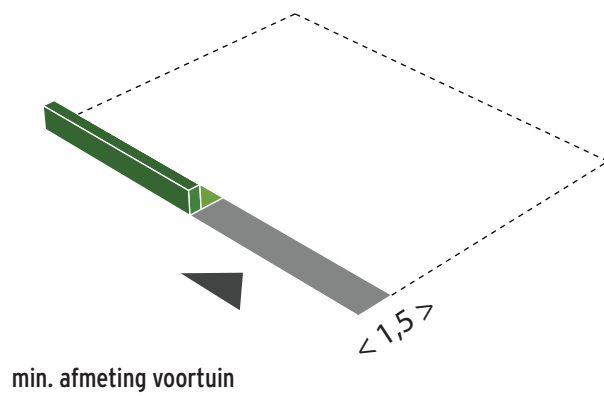
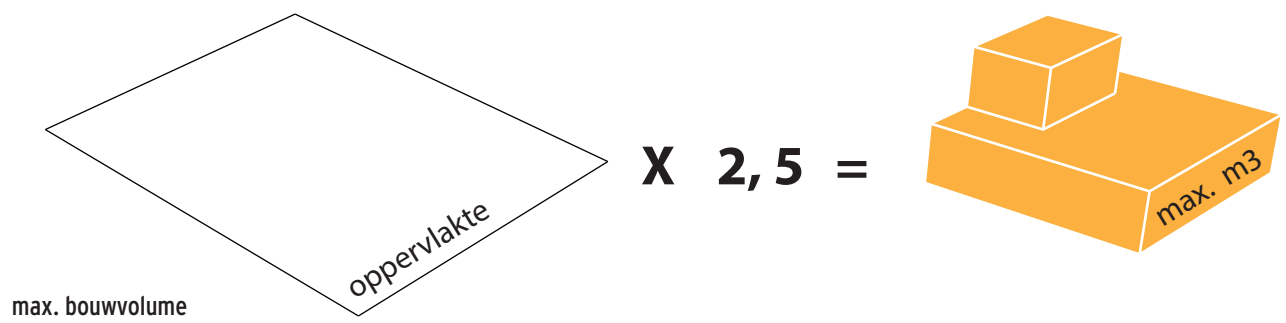
Erfscheidingen

De woningen hebben aan de voorzijde altijd een onbebouwde strook met een grotendeels groene invulling. Deze strook is aan de zijde van de Swammerdamstraat en de Van der Waalsstraat minimaal 1,50 meter breed. De beplanting in de voortuinstrook is maximaal 1,00 meter hoog en bestaat bij voorkeur uit duingerelateerde soorten als duindoorn, kruipden en jeneverbes.

Indien er achterzijdes worden gemaakt naar de Van der Waalsstraat moeten deze bestaan uit een gebouwde tuinmuur (metselwerk of ander steenachtig materiaal) van maximaal 2 meter hoog, eventueel met vensters of te begroeiën roosters. Dit geldt ook voor privétuinen / patio's aan de kopse kanten van het bouwveld (zuidzijde Boerhaavelaan, noordzijde parkeercoffer). Een tuinmuur moet voldoende privacy bieden zodat er niet in een later stadium schuttingen aan worden toegevoegd.

Parkeerbalans

Er zijn maximaal 15 parkeerplekken in de openbare ruimte aanwezig voor de CPO woningen. De andere benodigde parkeerplekken dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Voor de parkeernorm van de woningen binnen de CPO bouwvlek wordt uitgegaan van dezelfde parkeernormen als in de rest van Park Rijnsoever. Voor woningen in de middeldure prijs categorie (patio-woningen) wordt er een norm van 1,8 pp/won. gehanteerd. Voor de woningen in de dure prijs categorie (vrijstaande en 2^e kapwoningen) wordt een norm van 2,0 pp/won. gehanteerd.



Programma bebouwd

Maximaal bouwvolume

Regel: bouwvolume is maximaal 2,5x oppervlakte van de kavel. Op de gehele CPO-locatie van 2.000 m2 mag dus een maximaal bouwvolume van 5.000 m3 worden gerealiseerd

- bij 6 vrijstaande woningen met een kaveloppervlak van 330 m2 is het bouwvolume max. 825 m3/won.
- bij 8 2[^]1 kapwoningen met een kaveloppervlak van 250 m2 is het bouwvolume max. 625 m3/won.
- bij 10 patiowoningen met een kaveloppervlak van 200 m2 is het bouwvolume max. 500 m3/won.
- bij 14 patiowoningen met een kaveloppervlak van 140 m2 is het bouwvolume max. 350 m3/won.

Vloeroppervlak (BVO)

- bij 825 m3 bouwvolume en een bruto verdiepingshoogte van 3,00 m1 is het BVO max. 275 m2
- bij 625 m3 bouwvolume en een bruto verdiepingshoogte van 3,00 m1 is het BVO max. 208 m2
- bij 500 m3 bouwvolume en een bruto verdiepingshoogte van 3,00 m1 is het BVO max. 167 m2
- bij 350 m3 bouwvolume en een bruto verdiepingshoogte van 3,00 m1 is het BVO max. 117 m2

Vloeroppervlak (GBO)

Aanname: GBO is 85% BVO (hoger dan gebruikelijk i.v.m. ontbreken schuine kapvorm)

- 275 m2 BVO is 234 m2 GBO
- 208 m2 BVO is 177 m2 GBO
- 167 m2 BVO is 142 m2 GBO
- 117 m2 BVO is 99 m2 GBO

Berging

Conform de regels van het bouwbesluit

- minimaal 5 m2 GBO
- minimaal 1,80 meter breed
- minimaal 2,30 meter vrije hoogte
- via buitenzijde bereikbaar

Maximaal bouwvolume is inclusief berging

Programma onbebouwd

Minimaal onbebouwd deel van de kavel

Regel: van de kavel is minimaal 30% onbebouwd / maximaal 70% bebouwd oppervlak

Het onbebouwde programma bevat de volgende onderdelen:

Minimale afmeting 'voortuin'

Regel: langs de straat komt minimaal een onbebouwde zone van 1,50 meter diep, deze heeft een groene uitstraling en is voor maximaal 50% verhard

Minimale afmeting opstelplek (indien van toepassing)

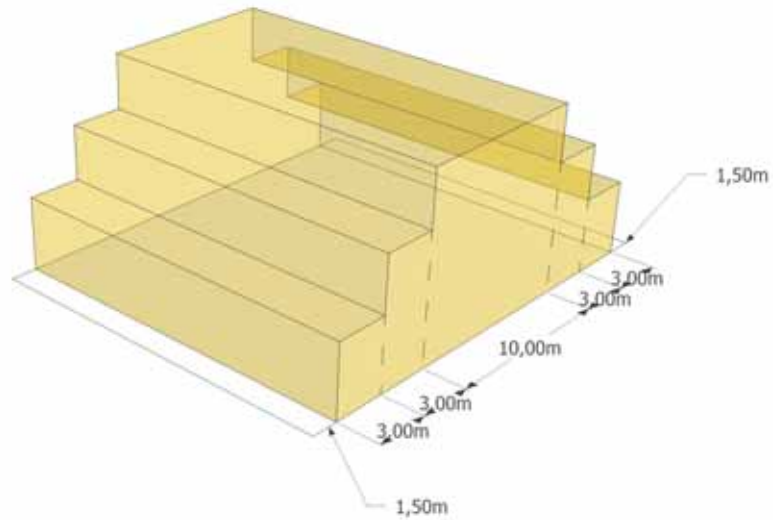
Conform eisen Parkeernormenbeleid gemeente Katwijk: enkele opstelplek 3,30 m. (b) x 5,00 m. (d)

Minimale afmeting tuin, patio of terras

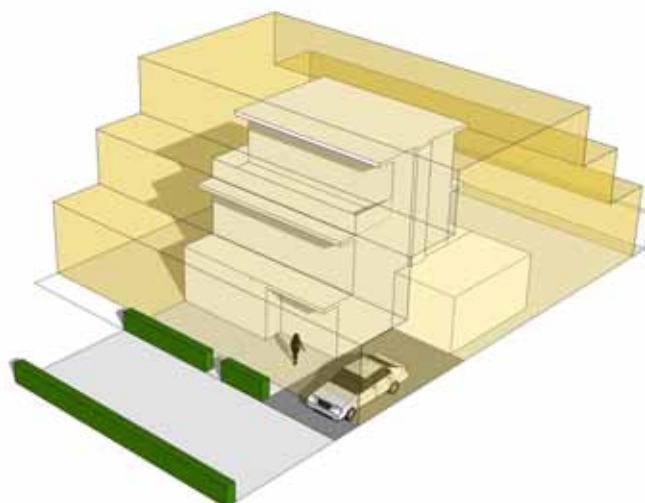
Regel: op de begane grond komt een tuin, patio of terras van minimaal 25 m2 (dit oppervlak is niet gelegen in de 'voortuin')

Met deze maat is een goede opstelling van tuintafel mogelijk en blijft er ruimte over voor groen.

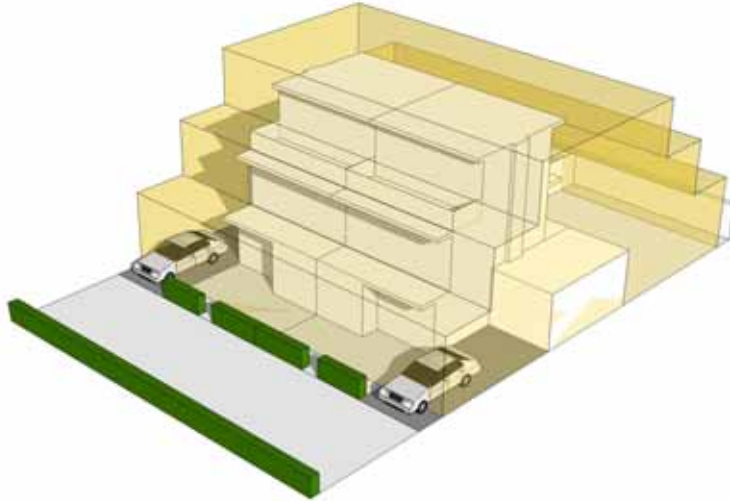
Bouwenveloppe met getrapte opbouw



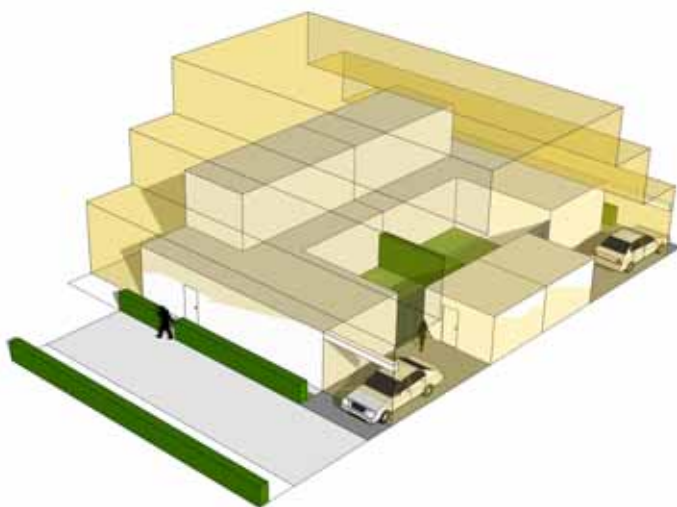
Voorbeeldvolume vrijstaande woning



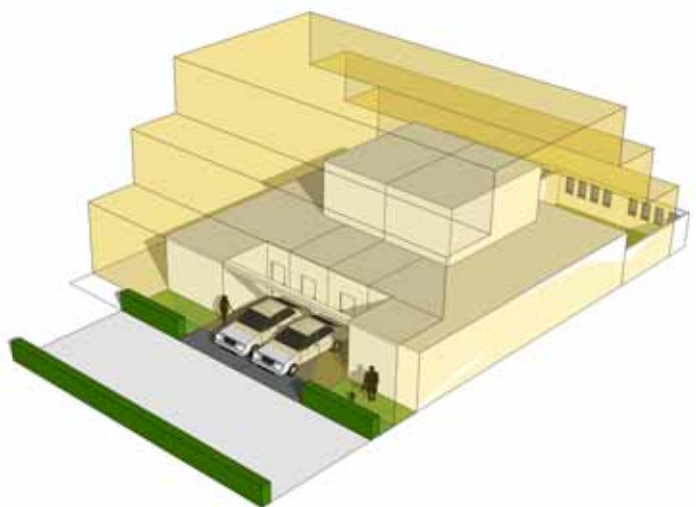
Voorbeeldvolume 2[^]1 kapwoningen



Voorbeeldvolumes patiowoningen



verkaveling 'rug-aan-rug'



verkaveling 'lamellen'

Architectonisch karakter

Het westelijk villa-deel heeft als architectonisch thema: 'modernistisch en landschappelijk'

Met modernistisch wordt bedoeld:

- toepassen van platte daken
- het gebruik van veel glas en staal (en een slanke detaillering)
- het gebruik van (veel) overstekten en balkons
- lichte frisse kleuren



Volume opbouw

De bovenste laag wijkt af van de onderliggende lagen door

- terugliggende gevel (set-back)
- afwijkende materialisering of kleurgebruik
- een combinatie van bovenstaande

kapvorm

De woningen hebben platte daken (hellingshoek max. 6%)



Gevelindeling

De gevel wordt bepaald door horizontale elementen. Door horizontale elementen wordt het 'landschappelijke' karakter versterkt.



Materiaal en kleur gevels

Het westelijk deel verwijst naar landschappelijke elementen als de golfbaan en de duinen. Hierin past een frisse architectuur.

Het bijbehorende gevelbeeld is wit stucwerk of zandkleurige baksteen. Met donkere accenten kan een sterke grafiek in de gevel worden gemaakt.



Materiaal en kleur daken

In het westelijk villa-deel zijn platte daken voorgeschreven. Deze zijn niet zichtbaar vanuit het openbaar gebied. Materiaal en kleur zijn vrij.

PV-panelen, zonneboiler

Indien PV-panelen of een zonneboiler wordt toegepast dan zullen deze, gezien de platte daken bestaan uit onder een hoek geplaatste opbouwelementen. Deze elementen worden bij voorkeur teruggeplaatst ten opzichte van de straatgevels of in oriëntatie uitgelijnd met de woningen.



Uitbouwen en bijgebouwen

Bijgebouwen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden mee-ontworpen en afgestemd op de vormgeving van het hoofdgebouw. Dit geldt ook voor later toevoegingen.



Colofon



08 december 2015

in opdracht van:

Gemeente Katwijk

HOSPER

landschapsarchitectuur en stedebouw

Mark van Rijnberk
Raquel van Donselaar

Kinderhuissingel 1d
Postbus 5231
2000 CE Haarlem
tel. 023 - 5317060

www.hosper.nl

Bijlage 1 - Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging

SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o < 500 m²	B
016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	B
0162		KI-stations	B
10, 11	-		
10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²	B
1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	B
1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c.< 7.500 kg meel/week	B
10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
10821	3	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	B
10821	6	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	B
1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
13	-		
13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
139		Vervaardiging van textielwaren	B
139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
14	-		
14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
141		Vervaardiging kleding van leer	B
16	-		
16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	B
162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
	-		
58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
581		Uitgeverijen (kantoren)	A
18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
1814	A	Grafische afwerking	A
1814	B	Binderijen	B
1813		Grafische reproductie en zetten	B
1814		Overige grafische activiteiten	B
182		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
20	-		
20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
23	-		
23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
231		Glasbewerkingsbedrijven	B
232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
237	2	- zonder breken, zeven en drogen p.o. < 2.000 m²	B
2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
25	-		
25	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	B
255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m²	B
2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m²	B

259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	B
26, 28, 33	-		
26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	B
26, 32, 33	-		
26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	B
30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S,	
301	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven	B
31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	A
321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
322		Muziekinstrumentenfabrieken	B
32991		Sociale werkvoorziening	B
35	-		
35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
35	C1	- < 10 MVA	B
35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
35	E2	- blokverwarming	B
36	-		
36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
36	B1	- < 1 MW	B
41, 42, 43	-		
41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m2	B
45, 47	-		
45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
45204	B	Autobeklederijen	A
45205		Autowasserijen	B
453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
473	3	Benzineservicestation – zonder LPG	C
46	-		
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
4673	2	- indien b.o. =< 2000 m2	B
5153.4	4	zand en grind:	
46735	6	- indien b.o. =< 200 m²	B
4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
4674	2	- indien b.o. =<2.000 m²	B
47	-		
47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	A
471		Supermarkten, warenhuizen	B
4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A
4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A
4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	A
4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A
952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55	-		
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	A

561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
563	1	Café's, bars	A
563	2	Discotheken, muziekcafé's	B
5629		Kantines	A
562		Cateringbedrijven	B
49	-		
49	-	VERVOER OVER LAND	
493		Taxibedrijven	B
495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
50, 51	-		
50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
52	-		
52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
5221		Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
791		Reisorganisaties	A
5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A
53	-		
53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
61	B0	zendinstallaties:	
61	A	Telecommunicatiebedrijven	A
61	B2	- FM en TV	B
64, 65, 66	-		
64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
41, 68	-		
41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
71	-		
62	-		
62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
58, 63	B	Datacentra	B
72	-		
74	-		
63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
84	-		
84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
8425		Brandweerkazernes	C
85	-		
85	-	ONDERWIJS	
852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B
86	-		
86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8691, 8692		Consultatiebureaus	A
871	1	Verpleeghuizen	B
8891	2	Kinderopvang	B
37, 38, 39	-		
37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING	

3700	B	rioolgemalen	B
94	-		
94	-	DIVERSE ORGANISATIES	
941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9491		Kerkgebouwen e.d.	B
94991	A	Buurt- en clubhuizen	B
59	-		
59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
8552		Muziek- en balletscholen	B
85521		Dansscholen	B
9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
931	2	- binnenbanen: boogbanen	A
931	A	Sporthallen	B
931	B	Bowlingcentra	B
931	F	Sportscholen, gymnastieksalen	B
931	0	Schietinrichtingen:	
92009		Amusementshallen	B
96	-		
96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
96013	B	Wasserettes, wassalons	A
96013	A	Wasverzendinrichtingen	B
9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9603	0	Begravenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A

