

Toelichting  
uitwerkingsplan “Hollewatering  
tussen 1a en 3 te Poeldijk”

---

Planstatus: vastgesteld  
Datum: 7 december 2010  
Plan identificatie: NL.IMRO.1783.up00000002-vast  
Auteur: jegdekker



GEMEENTE WESTLAND



|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| 1 Inleiding.....                           | 3  |
| 1 Inleiding.....                           | 3  |
| 1.1 Aanleiding .....                       | 3  |
| 1.2 Ligging plangebied .....               | 3  |
| 1.3 Geldend bestemmingsplan .....          | 3  |
| 2 Gebiedsvisie .....                       | 4  |
| 2.1 Ruimtelijk-functionele structuur.....  | 4  |
| 2.2 Verkeer.....                           | 4  |
| 3 Onderzoek.....                           | 5  |
| 3.1 Water .....                            | 5  |
| 3.2 Cultuurhistorische aspecten .....      | 5  |
| 3.3 Geluid .....                           | 6  |
| 3.4 Bedrijven en milieuzonering .....      | 6  |
| 3.5 Luchtkwaliteit.....                    | 6  |
| 3.6 Bodem .....                            | 6  |
| 3.7 Ecologie .....                         | 6  |
| 4 Juridische planbeschrijving .....        | 7  |
| 4.1 Planvorm .....                         | 7  |
| 4.2 Bestemmingsregeling.....               | 7  |
| 5 Uitvoerbaarheid .....                    | 9  |
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid .....      | 9  |
| 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... | 9  |
| 6 Handhaving .....                         | 10 |

# **1 Inleiding**

## **1.1 Aanleiding**

Voor 4 projecten binnen de Westlandse Zoom zijn halverwege 2005 bestemmingsplannen vastgesteld en begin 2006 goedgekeurd. In de meeste gebiedsdelen is gebruik gemaakt van een uit te werken bestemming. Dit heeft voor de gemeente als voordeel dat nog in een later stadium dieper kan worden ingegaan op de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Zodra die opzet verder is uitgewerkt en doorerekend, kan deze worden vertaald naar juridische regels middels een uitwerkingsplan.

Het doel van dit uitwerkingsplan is om het oprichten van een vrijstaande woning met garage op het perceel Hollewatering tussen 1a en 3 te Poeldijk mogelijk te maken. Met dit uitwerkingsplan wordt dan ook beoogd een actueel juridisch kader te bieden voor het bouwplan aan de Hollewatering.

## **1.2 Ligging plangebied**

Het plangebied ligt direct aan het lint van de Hollewatering, in de bocht waarin deze weg overgaat in het Groenepad. De nieuwe woning komt tussen de reeds bestaande woningen op nummers 1a en 3 te liggen.

## **1.3 Geldend bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan Holle Watering is vastgesteld door de gemeenteraad van Westland op 30 augustus 2005 en goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 18 april 2006.

## 2 Gebiedsvisie

### 2.1 Ruimtelijk-functionele structuur

#### Inrichtingsaspecten

Het perceel aan de Hollewatering tussen 1a en 3 te Poeldijk valt binnen het deelgebied B, zoals vermeld in het bestemmingsplan Holle Watering. Binnen het op de kaart aangegeven deelgebied B wordt ruimte gereserveerd voor educatieve en (dag) recreatieve mogelijkheden, waaronder begrepen de vestiging van een horecabedrijf, dat een bijdrage levert aan het recreatief steunpunt, zoals een restaurant of een theehuis. Tevens is de bouw van eengezinswoningen toegestaan.

Als uitgangspunt voor de woonpercelen geldt een bebouwingspercentage van 25% (hoofdgebouw en erfbebouwing).

Bij de realisatie van nieuwe (woon)bebouwing dient:

- ten aanzien van bestaande en (voorlopig) te handhaven glastuinbouwbedrijven een afstand in acht te worden genomen van ten minste 25 m tot bestaande glasopstallen;
- ten aanzien van bestaande glasopstallen, ter voorkomen van een onevenredige schaduw hinder, te worden uitgegaan van 20° lijn gemeten vanuit de voet van de kassen, waarbij de hoogte van gebouwen niet hoger mag zijn dan door die lijn wordt bepaald;
- ten aanzien van bestaande c.q. te handhaven of in te passen woonfuncties een afstand te worden aangehouden van ten minste 20 m tussen de achtergevels van de woningen.

#### Bebouwing

Binnen deelgebied B dient voor de eengezinswoningen te worden uitgegaan van ten hoogste twee bouwlagen al dan niet met kap of een substituuutlaag.

### 2.2 Verkeer

De ontsluiting van de woning aan de Hollewatering tussen 1a en 3 zal via de zijtak van de Wateringseweg lopen. Als er een brug over de Gantel ligt zal dit de nieuwe ontsluiting worden.

Bij de realisering van dit bouwplan gelden ten aanzien van parkeervoorzieningen de volgende normen:

bij woningen minimaal 2 parkeerplaatsen per woning op het woonperceel, aanvullend wordt uitgegaan van 0,5 parkeerplaatsen per woning in het openbaar gebied.

De woning zal worden ontsloten via de brug over de Gantel, en de benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. De geplande garage maakt integraal onderdeel uit van het woonhuis.

## 3 Onderzoek

### 3.1 Water

#### Inrichtingsaspecten Water

De waterbergingscapaciteit binnen het plangebied van het bestemmingsplan Holle Watering dient ten minste 325 m<sup>3</sup> per ha per waterstaatskundige eenheid te bedragen.

In deelgebied B dient te worden uitgegaan van ten minste handhaven van de bestaande oppervlakte (boezemwater), dan wel, indien bij de herinrichting deze watergangen geheel of gedeeltelijk worden gedempt, een compensatie van de oppervlakte van de te dempen watergangen binnen de bestemming.

#### Uitwerkingsregels

In het bestemmingsplan staat opgenomen dat alvorens tot uitwerking over te gaan zal ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten overleg gevoerd worden met het Hoogheemraadschap van Delfland.

In overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland wordt verwezen naar de goedkeuring van het waterplan bij het bestemmingsplan. Het plan voldoet aan de afgesproken wateropgave van 325 m<sup>3</sup>. In fase 1 is al meer water gegraven dan noodzakelijk, zo'n 23,3 % waardoor gecompenseerd kan worden voor dit uitwerkingsplan.

### 3.2 Cultuurhistorische aspecten

Voor het bestemmingsplan Holle Watering is op 11 augustus 2005 een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Hierin wordt verslag gedaan van de bevindingen van het booronderzoek dat is uitgevoerd tussen maart 2004 en mei 2005.

Uit dit onderzoek is gebleken dat in het zuidelijke deel van het plangebied Holle Watering resten zijn gevonden uit de Middeleeuwen en dat in het noordelijke deel van het plangebied nog vindplaatsen zijn met resten uit de Romeinse Tijd. Voor deze gebieden wordt een proefsleuvenonderzoek geadviseerd.

Vanwege de hoge verwachting voor het voorkomen van archeologische resten zou een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd dienen te worden op de planlocatie. Vanwege de beperkte aard van de bodemingrepen zal er echter weinig verstoring van eventueel aanwezige archeologische resten optreden. Het uitvoeren van een inventariserend veldonderzoek op de planlocatie wordt dan ook niet als zinvol beschouwd.

Wel dient er tijdens het uitgraven van de funderingssleuven een archeologische inspectie plaats te vinden om de verwachting te toetsen. Voor het uitvoeren van deze inspectie zullen geen kosten worden doorberekend aan de initiatiefnemer. Archeologie Delft dient ten minste 3 weken voor aanvang van de graafwerkzaamheden op de hoogte te worden gebracht van de aanvangsdatum, zodat de inspectie kan worden uitgevoerd.

### **3.3 Geluid**

Het plangebied van deze uitwerking veroorzaakt geen extra wegverkeerslawaaï in de zin van de Wet geluidhinder. De geplande woning is op voldoende afstand van 50 m/u weg. Hierdoor zijn er voor dit plangebied geen hogere grenswaarden geluid noodzakelijk.

### **3.4 Bedrijven en milieuzonering**

De geplande woning aan de Hollewatering tussen 1a en 3 te Poeldijk komt op een afstand van minimaal 25 meter tot bestaande kassen te liggen. Gelet hierop wordt voldaan aan de gewenste milieucolour van naburige kassen.

### **3.5 Luchtkwaliteit**

In het kader van de totstandkoming van de verschillende bestemmingsplannen voor de Westlandse Zoom is een groot aantal luchtkwaliteitsonderzoeken opgesteld. Ten tijde van het nemen van het besluit omtrent goedkeuring door Gedeputeerde Staten kon worden beschikt over een luchtkwaliteitsrapport van bureau DGMR van 4 april 2006 voor bestemmingsplan Holle Watering waarbij aan het Besluit luchtkwaliteit 2005 is getoetst.

Voor het perceel aan de Hollewatering tussen 1a en 3 te Poeldijk geldt dat het bouwplan geen significante bijdrage levert en niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit langs de Hollewatering leidt. Inmiddels leidt een aanpassing van de Wet milieubeheer overigens tot de kwalificatie van een plan dat 'niet in betekenende mate' een bijdrage levert aan een verslechtering van de luchtkwaliteit aangezien er voor het gehele bestemmingsplan Holle Watering geldt dat niet boven de norm van 500 woningen gebouwd zal worden. Niet in betekenende mate betekent in dit geval dat er geen onderzoeksplicht meer is voor dit soort projecten.

### **3.6 Bodem**

Met betrekking tot de milieukundige bodemsituatie wordt verwezen naar het bestemmingsplan Holle Watering waarin de verdere stappen ten aanzien van mogelijke bodemvervuilingen worden behandeld.

De bodem in het uitwerkingsplangebied is onderzocht en voor uitvoering van dit uitwerkingsplan zal de bodem geschikt zijn (gemaakt) voor de beoogde bestemming.

### **3.7 Ecologie**

Voor de ecologie in de Holle Watering is een aantal belangrijke ambities geformuleerd. Belangrijke bronnen zijn de Ecologische inrichtingsvisie die mede ten behoeve van de Holle Watering is opgesteld (door het Natuur-Wetenschappelijk Centrum te Dordrecht in samenwerking met de afdeling Milieu van de gemeente Westland), en Kwaliteitsagenda.

Kortheidshalve wordt voor de verschillende ambities verwezen naar het bestemmingsplan Holle Watering. Het uitwerkingsplan is in overeenstemming met de ecologische inrichtingsvisie in opdracht van De Westlandse Zoom gemaakt.

## 4 Juridische planbeschrijving

Het uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting moet hierbij worden gezien als uitleg wat met de verbeelding en regels wordt beoogd. De regels bevatten juridische instrumentarium voor het regelen van functie en vorm in het uit te werken plangebied. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

### 4.1 Planvorm

Dit plan is een uitwerking van het bestemmingsplan Holle Watering. In de regels van dit plan staan voorwaarden waaronder dit plan mag worden uitgewerkt. Hieronder staan de verschillende bestemmingen omschreven.

De systematiek van de regels sluit zoveel mogelijk aan bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). De SVBP2008 geldt vanaf 1 januari 2010 als de landelijke (deels verplichte) standaard voor indeling en weergave van bestemmingen. Het aspect vergelijkbaarheid is vanuit de gebruikersoptiek van groot belang. Het gaat hierbij om de belangen van burgers en bedrijven, die zich op eenvoudige wijze een juist beeld willen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen ook van groot belang voor een ieder die ruimtelijke plannen voor een groter gebied in samenhang wenst te bezien. Dit is onder andere aan de orde bij de beleidsvoorbereiding, het opstellen van gebiedsplannen, de monitoring en bij de handhaving van plannen. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden bovendien tot een betere dienstverlening en leveren een bijdrage aan een effectievere en een efficiëntere overheid.

### 4.2 Bestemmingsregeling

#### Inleidende bepalingen

##### Artikel 1 Begripsbepalingen

Begrippen die in de regels worden gebruikt en die uitleg behoeven worden in dit artikel uitgelegd.

##### Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel bevat alle technische regelingen over het bepalen van oppervlaktes, hoogtes, dieptes, breedtes, etc.

##### Artikel 3 Overige toepassingen

In dit artikel wordt verwezen naar de hoofdlijnen van beleid ten aanzien van alle bestemmingen uit het bestemmingsplan Holle Watering. Deze gelden ook voor dit uitwerkingsplan.

#### Bestemmingsbepalingen

##### Artikel 4 Wonen -W-

Deze bestemming maakt de ontwikkeling mogelijk van de woningen binnen de aangegeven bouwvlakken. De bouwvlakken beslaan in dit geval de gehele bestemming aangezien deze wordt omringd met een "tuin"-bestemming.

#### Bijzondere bepalingen

Deze bepalingen in artikel 5 tot en met 8 verwijzen naar algemene procedureregels in bestemmingsplan Holle Watering die hier ook van toepassing zijn.

#### Slotbepaling

##### Artikel 9 Slotregel

Dit artikel geeft aan hoe het plan kan worden genoemd.

## **5 Uitvoerbaarheid**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

De grondexploitatie Westlandse Zoom is vastgesteld door de Stuurgroep Westlandse Zoom meest recent op 17 april 2009. De begroting voor de gebied/bouwfase is onderdeel van de grondexploitatie Westlandse Zoom. De uitwerking van dit plangebied/deze bouwfase past binnen de begroting Holle Watering, zodat voldoende dekking is voor de kosten en opbrengsten van dit uitwerkingsplan.

### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De woning en het bouwplan ten aanzien van het oprichten van een woning met garage past binnen de kaders van het bestemmingsplan Holle Watering. Op grond hiervan wordt de uitvoering van het uitwerkingsplan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

## **6 Handhaving**

In de toelichting van het bestemmingsplan Holle Watering wordt onder het kopje uitvoerbaarheid ingegaan op het aspect Handhaving. In het kader van het opstellen van dit uitwerkingsplan is het gestelde onverkort van toepassing.

Regels

# uitwerkingsplan “Hollewatering tussen 1a en 3 te Poeldijk”

---

Planstatus: vastgesteld  
Datum: 7 december 2010  
Plan identificatie: NL.IMRO.1783.up00000002-vast  
Auteur: Jegdekker



GEMEENTE WESTLAND



|                                                           |   |
|-----------------------------------------------------------|---|
| 1 Inleidende regels.....                                  | 5 |
| 1 Inleidende regels.....                                  | 5 |
| Artikel 1 Begrippen .....                                 | 5 |
| 1.1 plan.....                                             | 5 |
| 1.2 bestemmingsplan.....                                  | 5 |
| 1.3 uitwerkingsplan.....                                  | 5 |
| 1.4 aanbouw.....                                          | 5 |
| 1.5 ander bouwwerk .....                                  | 5 |
| 1.6 bebouwing.....                                        | 5 |
| 1.7 beroepsmatige activiteiten in of bij een woning ..... | 5 |
| 1.8 bestemmingsgrens.....                                 | 5 |
| 1.9 bijgebouw.....                                        | 5 |
| 1.10 bouwen .....                                         | 5 |
| 1.11 bouwgrens.....                                       | 5 |
| 1.12 bouwlaag.....                                        | 6 |
| 1.13 bouwperceel .....                                    | 6 |
| 1.14 bouwvlak .....                                       | 6 |
| 1.15 bouwwerk .....                                       | 6 |
| 1.16 daknok.....                                          | 6 |
| 1.17 dakvoet.....                                         | 6 |
| 1.18 detailhandel .....                                   | 6 |
| 1.19 garage.....                                          | 6 |
| 1.20 gebouw.....                                          | 6 |
| 1.21 hoofdgebouw .....                                    | 6 |
| 1.22 kaart .....                                          | 7 |

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.23 kap .....                                                          | 7  |
| 1.24 peil .....                                                         | 7  |
| 1.25 prostitutie .....                                                  | 7  |
| 1.26 publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis ..... | 7  |
| 1.27 schiphuis .....                                                    | 7  |
| 1.28 substituutlaag .....                                               | 7  |
| 1.29 voorgevelbouwgrens .....                                           | 7  |
| 1.30 woning .....                                                       | 7  |
| Artikel 2 Wijze van meten .....                                         | 8  |
| 2.1 wijze van meten en berekenen .....                                  | 8  |
| 2.2 ondergronds bouwen .....                                            | 8  |
| Artikel 3 Overige toepassingen .....                                    | 8  |
| 2 Bestemmingsregels .....                                               | 9  |
| Artikel 4 Wonen .....                                                   | 9  |
| 4.1 bestemmingsomschrijving .....                                       | 9  |
| 4.2 bouwregels .....                                                    | 9  |
| 4.2.1 algemeen .....                                                    | 9  |
| 4.2.2 bijgebouwen .....                                                 | 10 |
| 4.2.3 bouwwerken, geen gebouwen zijnde .....                            | 10 |
| 4.3 specifieke gebruiksregels .....                                     | 10 |
| 4.4 afwijking van gebruiksregels .....                                  | 11 |
| 3 Bijzondere bepalingen .....                                           | 12 |
| Artikel 5 Archeologie .....                                             | 12 |
| Artikel 6 Nadere eisen .....                                            | 12 |
| Artikel 7 Afwijkingen .....                                             | 12 |
| Artikel 8 Procedurebepalingen .....                                     | 12 |
| 4 Overgangs- en slotregels .....                                        | 13 |

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Artikel 9 Slotregel..... | 13 |
|--------------------------|----|

# **1 Inleidende regels**

## **Artikel 1 Begrippen**

### **1.1 plan**

het uitwerkingsplan "Hollewatering tussen 1a en 3 te Poeldijk" van de gemeente Westland.

### **1.2 bestemmingsplan**

het bestemmingsplan "Holle Watering" van de gemeente Westland, met de bijbehorende voorschriften (en eventuele bijlagen).

### **1.3 uitwerkingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1783.up0000-0002 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

### **1.4 aanbouw**

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat qua vorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### **1.5 ander bouwwerk**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

### **1.6 bebouwing**

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

### **1.7 beroepsmatige activiteiten in of bij een woning**

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

### **1.8 bestemmingsgrens**

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemming.

### **1.9 bijgebouw**

een zelfstandig gebouw behorende bij en ruimtelijk ondergeschikt aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, met een aan dat hoofdgebouw ondergeschikte functie;

### **1.10 bouwen**

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

### **1.11 bouwgrens**

de op de kaart blijkens een daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven lijnen, die bij het bouwen niet mogen worden overschreden, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;

#### **1.12 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond, hieronder wordt niet begrepen:

- een onderbouw;
- een vide, waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van de onderliggende laag;
- een zolder waarvan de oppervlakte, voor zover de hoogte groter is dan 1,50 meter, niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de onderliggende laag.

#### **1.13 bouwperceel**

een aanéengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

#### **1.14 bouwvlak**

een door bouwgrenzen op de kaart aangegeven vlak, waarbinnen ingevolge deze regels bebouwing is toegestaan.

#### **1.15 bouwwerk**

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

#### **1.16 daknok**

hoogste punt van een schuin dak.

#### **1.17 dakvoet**

laagste punt van een schuin dak.

#### **1.18 detailhandel**

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

#### **1.19 garage**

een gebouw dat blijkens zijn aard kennelijk is bestemd voor het stallen van een motorvoertuig.

#### **1.20 gebouw**

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

#### **1.21 hoofdgebouw**

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

#### **1.22 kaart**

de uitwerkingsplankaart, dan wel de verbeelding van het uitwerkingsplan Hollewatering tussen 1a en 3 te Poeldijk, bestaande uit de kaart als bedoeld in 1.3.

#### **1.23 kap**

een dakafdekking van een gebouw waarbij bij een horizontale projectie, ten minste 50% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken.

#### **1.24 peil**

het peil overeenkomstig de bouwverordening (- straatpeil:

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;), dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte en aansluitende bouwterrein;

#### **1.25 prostitutie**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

#### **1.26 publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis**

een beroeps of bedrijfsactiviteit, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

#### **1.27 schiphuis**

een overkapping ten behoeve van het stallen van een boot (vgl. carport).

#### **1.28 substituuwlaag**

een extra bouwlaag op een gebouw die:

- past binnen het profiel van een kap op een gebouw met een dakhelling van ten hoogste 60°;

- die qua oppervlakte niet meer bedraagt dan 60% van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag.

#### **1.29 voorgevelbouwgreis**

de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de naar het openbare gebied gekeerde gevel(s) van de hoofdbebouwing.

#### **1.30 woning**

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

### **2.1 wijze van meten en berekenen**

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. de grondoppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks bij een verticale projectie van de gevels op een horizontaal vlak;
- b. de inhoud van een gebouw wordt gemeten boven peil tussen de buitenwerkse gevelvlakken, dakvlakken en harten van scheidsmuren;
- c. de hoogte van een gebouw of een ander bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt, waarbij ondergeschikte delen, zoals luchtkokers, schoorstenen, liftopbouwen en antennes, tot een hoogte van 3 m gemeten uit de voet, niet worden meegerekend;
- d. de goothoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het peil tot aan de laagste horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak;
- e. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen gevel van het gebouw tot die perceelsgrens boven peil en haaks op de perceelsgrens;
- f. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld;
- g. de bedrijfsvloeroppervlakte wordt gemeten binnenwerks met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten worden opgeteld.

### **2.2 ondergronds bouwen**

- a. De voorschriften van dit plan zijn van overeenkomstige toepassing op ondergrondse bouwwerken.
- b. Bij het berekenen van de blijkens de plankaart geldende of in de voorschriften opgenomen bebouwingspercentages of het maximaal te bebouwen grondoppervlak wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen. Tot ondergrondse gebouwen worden voor de berekening van de percentages of oppervlakten niet gerekend de ondergrondse ruimten voor zover deze gelegen zijn tussen de buitenwerkse gevelvlakken van het bovengrondse gebouw.

## **Artikel 3 Overige toepassingen**

Voor de overige toepassingen wordt verwezen naar paragraaf II artikel 8 van het bestemmingsplan Holle Watering.

## **2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 4 Wonen**

#### **4.1 bestemmingsomschrijving**

De voor ' Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, waaronder begrepen vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde woningen (maximaal 2 aaneen);
- b. tuinen/ (open) erven, in- en uitritten;
- c. open terreinen, waaronder per perceel de aanleg en instandhouding van ten minste twee parkeerplaatsen welke niet in elkaars verlengde mogen zijn gelegen, dan wel ten minste één parkeerplaats en één opstelstrook vóór een garage welke niet in elkaars verlengde mogen zijn gelegen, elk met een afmeting van tenminste 2,5 x 5,5 meter, waarbij de garage niet meetelt als parkeerplaats;
- d. daar waar op de plankaart de aanduiding "schiphuis" is opgenomen, de aanleg en instandhouding van boothuizen en/of aanlegplaatsen in de zijsloot van de Holle Watering;
- e. water; ten behoeve van schiphuizen; met de daarbij behorende:
- f. bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ten aanzien van deze bestemming is het bepaalde in artikel 9 lid 2 (Uit te werken wonen, hoofdlijnen van beleid) van het bestemmingsplan Holle Watering van toepassing.

#### **4.2 bouwregels**

##### **4.2.1 algemeen**

Voor het bouwen gelden de volgende algemene bepalingen:

- a. de aanduidingen op de verbeelding (maximum aantal woningen, maximale goothoogte- en hoogte) zijn van toepassing, waarbij de woning met een kap dient te worden uitgevoerd;
- b. alle bouwwerken moeten binnen het op de verbeelding aangeduide bebouwingsvlak worden gebouwd;
- c. dakkappen zijn alleen toegestaan indien deze conform het Besluit omgevingsrecht zijn te kwalificeren als 'bouwvergunningsvrij';
- d. in afwijking van de aanduiding op de verbeelding mag maximaal 60% van het bebouwde oppervlak een goothoogte hebben van 6 meter;
- e. de afstand van iedere woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient ten minste 3 m te bedragen;
- f. de afstand uit de waterlijn van de zijsloot dient ten minste 5 meter te bedragen;
- g. de afstand uit de erfgrans van de zijde fietsstraat dient ten minste 12 meter te bedragen;

h. per woonperceel geldt een maximum bebouwingspercentage van 25% (hoofdgebouw en bijgebouwen);

i. het bouwen van erfafscheidingen aan de zijkant aan het water van de zijsloot is niet toegestaan.

#### *4.2.2 bijgebouwen*

Bijgebouwen mogen niet vrijstaand worden gebouwd en voor het bouwen van bijgebouwen gelden voorts de volgende bepalingen:

a. alle bijgebouwen moeten binnen het op de verbeelding aangeduide bebouwingsvlak worden gebouwd;

b. de goothoogte respectievelijk hoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal de goothoogte van het aangrenzende deel van de woning, respectievelijk 2 meter onder de maximale nokhoogte van het aangrenzende deel van de woning;

c. de maximale gezamenlijke grondoppervlakte van bijgebouwen mag per hoofdgebouw maximaal 33% zijn van het totaal gebouwde oppervlak.

#### *4.2.3 bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde moeten voldoen aan de maximum maatvoering, zoals hieronder aangegeven:

| Bouwwerken geen gebouwen zijnde             | Maximum hoogte |
|---------------------------------------------|----------------|
| - Erfafscheidingen, vóór de voorgevellijn   | 1 m            |
| - Erfafscheidingen, achter de voorgevellijn | 2 m            |
| - Pergola's                                 | 2,5 m          |
| - Vlaggemasten                              | 5 m            |
| - Schiphuizen                               | 1,5 m          |
| - Overige bouwwerken                        | 2 m            |

#### *4.3 specifieke gebruiksregels*

Het medegebruik van woningen voor beroepsmatige activiteiten is toegestaan, mits de woonfunctie in overwegende mate zal blijven gehandhaafd. Bij het realiseren van beroepsmatige werkruimten gelden de volgende randvoorwaarden:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven (met name ingeval de beroepsmatige werkruimte in het hoofdgebouw wordt gerealiseerd);

b. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per woning/perceel niet meer 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw zijn met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;

- c. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- d. in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
- e. er mogen geen ingevolge de Wet milieubeheer vergunningplichtige activiteiten plaatsvinden;
- f. er mogen geen horeca en detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
- g. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte;
- h. geen gebruik mag worden gemaakt van gevelreclame;
- i. het beroep mag alleen door de bewoners worden uitgeoefend.

#### 4.4 afwijking van gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

1. het bepaalde in 8.1 sub d. voor de bouw van beroepsmatige werkruimten bij woningen, binnen de gegeven kaders voor de erfbouw, op voorwaarden dat daarbij de in 8.2.2 genoemde bepalingen in acht worden genomen.
2. het bepaalde onder lid 2 onder 6. voor het medegebruik van beroepsmatige werkruimten bij woningen ten behoeve van detailhandelsactiviteiten, op voorwaarde, dat
  - a. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd
  - b. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering,
  - c. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan de distributiestructuur binnen de gemeente.

### **3 Bijzondere bepalingen**

#### **Artikel 5 Archeologie**

Voor het gebied binnen dit uitwerkingsplan dat in het bestemmingsplan "Holle Watering" niet is aangemerkt als "Gebied zonder archeologische waarde", geldt de bepaling in artikel 8 lid 7 en artikel A uit het bestemmingsplan "Holle Watering".

#### **Artikel 6 Nadere eisen**

Voor het stellen van nadere eisen wordt verwezen naar paragraaf I, artikel 5 van het bestemmingsplan "Holle Watering".

#### **Artikel 7 Afwijkingen**

Voor de toepassing van afwijkingen wordt verwezen naar paragraaf V, artikel 17 van het bestemmingsplan "Holle Watering".

#### **Artikel 8 Procedurebepalingen**

Voor de toepassing van de procedurebepalingen wordt verwezen naar paragraaf I, artikel 4 van het bestemmingsplan "Holle Watering".

## **4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 9 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als "Uitwerkingsplan Hollewatering tussen 1a en 3 te Poeldijk".

