

Inhoud

| | |
|---|-----------|
| Hoofdstuk 1 Inleidende regels | 3 |
| Artikel 1 Begrippen | 3 |
| Artikel 2 Wijze van meten | 7 |
| | |
| Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels | 9 |
| Artikel 3 Tuin | 9 |
| Artikel 4 Wonen | 10 |
| Artikel 5 Waterstaat - Waterkering | 12 |
| | |
| Hoofdstuk 3 Algemene regels | 13 |
| Artikel 6 Anti-dubbeltelregel | 13 |
| Artikel 7 Algemene bouwregels | 13 |
| Artikel 8 Algemene gebruiksregels | 14 |
| Artikel 9 Algemene afwijkingsregels | 14 |
| | |
| Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels | 15 |
| Artikel 10 Overgangsrecht | 15 |
| Artikel 11 Slotregel | 16 |

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Rondehoep West 52a' met identificatienummer NL.IMRO.0437.RHW52A-ON01 van de gemeente Pijnacker-Nootdorp;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 bebouwing

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

1.6 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.7 bed & breakfast

een kleinschalige accommodatie gericht op het bieden van kortdurend toeristisch nachtverblijf met de verzorging van ontbijt zonder dat het een zelfstandige woning/wooneenheid betreft;

1.8 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen en bed and breakfasts daaronder niet begrepen;

1.9 bedrijf aan huis

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.10 beroep aan huis

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, (para)medisch, therapeutisch of daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dat door de beperkte omvang in een ondergeschikt gedeelte van een woning en daarbij behorende bouwwerken, met behoud van de normale woonfunctie, wordt uitgeoefend;

1.11 bestaand

bebouwing of gebruik dat op het tijdstip van de eerste terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is, danwel na dat tijdstip is of mag worden gebouwd en/of gebruikt krachtens een omgevingsvergunning, waarbij in het kader van bouwen de omgevingsvergunningsaanvraag voor dat tijdstip is ingediend;

1.12 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 met de aarde verbonden bouwwerk met een dak, waaronder tevens begrepen een uitbouw;

1.13 bouwen

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

1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwperceel

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

1.16 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;

1.18 bouwwerk

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

1.19 gebouw

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

1.20 hoofdgebouw

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

1.21 huishouden

een aantal, aan elkaar door familieband of anderszins gerelateerde, personen, die gezamenlijk één eenheid vormen en als zodanig ook gebruik maken van één woning;

1.22 kampeermiddel

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.23 maatschappelijk

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en kinderopvang, alsook ondergeschikte detailhandel en horecabedrijf ten dienste van deze voorzieningen;

1.24 opslag

het bewaren van goederen, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking handel, en/of activiteiten van administratieve aard;

1.25 peil

- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- voor gebouwen in het talud van de dijk: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.26 uitbouw:

een uit de gevel uitstekend ondergeschikt deel van een woning, zoals erkers, toegangsportalen, (bij)keukens, en woon- of slaapgedeelten alsmede uitstekende delen van inpandiges garages en bergingen;

1.27 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meerdere naar de weg gekeerde gevels, de naar de weg gekeerde gevel, welke door de gevelindeling en/of situering van de oprit en/of de voortuin als meest representatieve gevel van het gebouw dient te worden aangemerkt;

1.28 voorgevellijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.29 waterhuishoudkundige

waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;

1.30 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waaronder onder andere worden begrepen zorgwoningen, studentenwoningen en expatwoningen;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de bouwperceelsgrens

Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 de 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.

2.7 hartlijn

Vanuit het hart van de lijn wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a tuinen;

met daaraan ondergeschikt:

b water, behorende bij de aangrenzend gelegen hoofdgebouwen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor zover gelegen vóór de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

b het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a wonen;

met de daarbij behorende:

b tuinen, erven en terreinen;

c wegen en paden;

d parkeervoorzieningen;

e water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

f groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels.

a ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;

b het bebouwde oppervlakte per bouwperceel mag maximaal 50% bedragen;

c ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' geldt de aangeduide hoogte als maximale bouw- en goothoogte;

d de inhoud van een woning inclusief uitbouwen mag niet meer bedragen dan 750 m³;

e de voorgevel van een woning is georiënteerd op de dijk;

f de inhoud van bestaande woningen mag maximaal met 30% worden vergroot, waarbij het bepaalde onder d van toepassing is.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag maximaal 120 m² bedragen;

b de maximale goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 m respectievelijk 6 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;

b de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a 4.2.1 onder f voor het vergroten van de inhoud van een woning met meer dan 30%, met dien verstande dat:

1 het bepaalde in 4.2.1 onder d van toepassing is;

2 het karakter van de woning niet onevenredig wordt aangetast;

- b 4.2.2 onder a voor het vergroten van het oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk bij een woning tot maximaal 60 m², met dien verstande dat dit bijbehorend bouwwerk wordt opgericht ten behoeve van landschapsbeheer.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Beroep aan huis

Aan huis gebonden beroepen zijn uitsluitend toelaatbaar onder de volgende voorwaarden:

- a ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte van de woning mag worden gebruikt voor aan huis gebonden beroepen met een maximum van 45 m².

4.4.2 Bed & breakfast

Het gebruik van een gebouw voor bed and breakfast is uitsluitend toelaatbaar onder de volgende voorwaarden:

- a ten hoogste 65 m² van het gebouw mag worden gebruikt voor bed en breakfast;
b in de omgeving van het gebouw mag geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreden;
c het gebruik mag geen onevenredige afbreuk doen aan het karakter van het perceel en de omgeving.

4.4.3 Strijdig gebruik

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

- a permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
b bewoning als afhankelijke woonruimte;
c recreatief nachtverblijf.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

- a De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.
- b Waar een basisbestemming samenvalt met deze dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen van de basisbestemming zijn alsdan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

7.2 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

7.2.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.2.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.2.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in [7.2.1](#) en [7.2.2](#) uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

7.3 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geen gebouwen zijnde op te richten in de vorm van reclameborden, neonreclame of lichtbakken.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

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

- a opslag van bagger, grond en grondspecie;
- b opslag van vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
- c uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer en verblijfsmiddelen;
- d het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
- e het (laten) landen of opstijgen van ultralightvliegtuigen;
- f kampeerreinen;
- g seksinrichtingen;
- h speelautomatenhallen;
- i inrichtingen ten behoeve van het verstrekken van verdovende middelen vallende onder de Opiumwet;
- j opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijken maatvoering

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan, voor het overschrijden van in deze regels genoemde maten en percentages, zoals goothoogte, hoogte en oppervlakte van gebouwen en bebouwingspercentages, met niet meer dan 10% en met dien verstande dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen niet in onevenredige mate worden beperkt en/of indien ter plaatse aanwezige waarden niet op onevenredige wijze worden of kunnen worden aangetast.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens 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 teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde 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 het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplanRondehoep West 52a'.

18 februari 2016