Zwethkade Zuid 56 te Den Hoorn

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **4**

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **5**

Hoofdstuk 3 Algemene regels **8**

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **9**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

het bestmmingsplan 'Zwethkade Zuid 56' met identificatienummer NL.IMRO.1842.NL.IMRO.1842.BP22ZwethkadeZd56--VA01 van de Gemeente Midden-Delfland.

1.2 Begrippen

Voor de Begrippen wordt verwezen naar artikel 1 van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden' (NL.IMRO.1842.bp11bg03-va01) vastgesteld op 28 mei 2013.

Artikel 2 Wijze van meten

Voor de Wijze van Meten wordt verwezen naar artikel 2 van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden' (NL.IMRO.1842.bp11bg03-va01) vastgesteld op 28 mei 2013.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. tuinen en erven;
c. parkeervoorzieningen;
d. (hoofd-)watergangen, waterpartijen, bruggen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen zoals duikers;
e. nutsvoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend woningen met de daarbij behorende bouwwerken worden gebouwd en gelden de volgende bouwregels ten aanzien van:

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. per bestemmingsvlak is één hoofdgebouw (woning) toegestaan;
b. de goothoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 6,00 meter bedragen, de maximale bouwhoogte is 10,00 meter;
c. de gezamenlijke inhoud van het hoofdgebouw plus aan- , uit - en bijgebouwen mag maximum van 1.000 m^3, bedragen, waarvan het totaal aan aan- , uitbouwen en bijgebouwen maximaal 300 m^3 mag bedragen;
d. de totale oppervlakte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag niet groter zijn dan de oppervlakte van het hoofdgebouw, met een maximum van 50% van het zij-/achtererf;
e. ondergrondse bouwwerken zijn toegestaan binnen de gevels van het hoofdgebouw plus aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en tellen wat betreft de inhoud daarvan voor 50% mee in de toegestane inhoud;
f. de goothoogte van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag ten hoogste 3,00 meter – of 0,3 meter boven de eerste verdieping van het hoofdgebouw, met een maximum van 4,00 meter bedragen;
g. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag ten hoogste 3,00 meter bedragen;
h. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag ten hoogste 5,00 meter bedragen;
i. de aan-, uitbouw en bijgebouwen dienen stedenbouwkundig ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw;
j. aan-, uit en aangebouwde bijgebouwen aan de voorkant van het hoofdgebouw dienen ten minste 0,5 meter uit de zijgevel van de hoofdgebouw te worden gebouwd, waarbij de breedte ten hoogste 2/3e deel van de breedte van het hoofdgebouw mag zijn en de diepte ten hoogste 1,5 meter mag bedragen;
k. aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de zijkant van het hoofdgebouw dienen achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
l. bij aaneengebouwde en half vrijstaande woningen mag de diepte van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de achterkant van het hoofdgebouw maximaal 3,00 meter bedragen;
m. hoofdgebouwen dienen minimaal 5,00 meter uit de voorzijde van het bestemmingsvlak te worden gebouwd;
n. indien het hoofdgebouw ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan op een kleinere afstand is gesitueerd als genoemd in sub m, mag deze op dezelfde locatie worden herbouwd of verbouwd.;
o. de minimale afstand tussen hoofdgebouwen bedraagt 4,00 meter indien niet aaneengebouwd;
p. vrijstaande bijgebouwen dienen achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
q. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouwen tot de bestemmingsgrens moet, voor zover

deze grenst aan gronden die op grond van het daarvoor geldende bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch- glastuinbouw" met de nadere gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - glas" ten minste 12,5 meter bedragen;

r. de afstand van het hoofdgebouw tot de bestemmingsgrens dient, voor zover deze niet grenst aan gronden waarop ingevolge het daarvoor geldende bestemmingsplan "Agrarisch - Glastuinbouw" bestemming ligt, ten minste 3,00 meter te bedragen;

s. wanneer aan-, uit - en bijgebouwen niet in de bestemmingsgrens worden gebouwd dient ten minste 1,00 meter uit de bestemmingsgrens te worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen aan de voorzijde van de woning en grenzend aan openbaar gebied, bedraagt maximaal 1,00 meter;

b. de bouwhoogte van erfafscheiding elders bedraagt maximaal 2,00 meter;

c. het bouwen van buitenbakken ten behoeve van het paardrijactiviteiten, is niet toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken voor gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid van de planregels voor:

a. voor het herbouwen van een hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen dichterbij de bestemming “Agrarisch – Glastuinbouw" met de nadere gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - glas ”:
   1. tenzij de aan te houden afstand ertoe zou leiden dat herbouw van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitgebouwen onmogelijk zou zijn;
   2. mits de bestaande afstand - zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan - niet wordt verkleind;
   3. geen onevenredige hinder, gevaar of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;

b. voor het bouwen van een hoofdgebouw, bezien vanaf de zijkant van het hoofdgebouw, dichterbij gronden met de bestemming “Agrarisch - Glastuinbouw” met de nadere gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - glas" , indien op die gronden een bedrijfswoning is gesitueerd of anderszins verzekerd is dat in de toekomst geen kassen of andere bedrijfsonderdelen binnen een afstand van 12,5 meter van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen zullen worden gebouwd, waarbij de afstand van de zijkant van de hoofdgebouw tot aan de bestemmingsgrens ten minste 3,00 meter is;

c. voor het bouwen van een hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen dichterbij gronden met de bestemming “Agrarisch - Glastuinbouw” met de nadere gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - glas" indien op die gronden direct aansluitend een watergang, -berging of andere natuurlijke perceelscheiding is gelegen waarvan voldoende vaststaat dat het om een blijvende situatie gaat, dit ter beoordeling van de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige.

3.3.2 Afwijken voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid van de planregels voor:

a. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de erfscheiding, indien en voor zover hiervoor geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Aan huis verbonden beroepen

De uitoefening van aan huis gebonden beroepen in het hoofdgebouw, is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep niet groter is dan 25% van het oppervlak van het hoofdgebouw, tot een maximum van 50 m^2;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
e. het beroep alleen door de bewoner wordt uitgeoefend;
f. er geen vergunningsplichtige activiteiten plaats vinden als bedoeld in de Wet milieubeheer;
g. er geen horeca-activiteiten en/of detailhandel plaatsvinden.

3.4.2 Strijdig gebruik

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

a. kamerbewoning.

Artikel 4 Waterstaat - Waterkering

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waterstaat - Waterkering” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de inrichting en het onderhoud van waterstaatkundige werken, in het bijzonder een primaire waterkering.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voorrangsregel

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de waterstaatkundige werken als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleert de bestemming “Waterstaat - Waterkering”.

4.2.2 Bouwen volgens de onderliggende bestemming

Voor het bouwen volgens de onderliggende bestemming(en) gelden de volgende bouwregels:

a. op de gronden worden ten behoeve van de bestemmingen, zoals in artikel 4 lid 1 bedoelt, geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd;
b. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen kan, met in achtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid voor het bouwen op de onderliggende bestemming. Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen dient er een watervergunning te zijn verleend door de waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Voor de Algemene regels wordt verwezen naar artikel 16 tot en met artikel 21 van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden' (NL.IMRO.1842.bp11bg03-va01) vastgesteld op 28 mei 2013.

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

In aanvulling op het gestelde in de Algemene regels van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden' (NL.IMRO.1842.bp11bg03-va01) vastgesteld op 28 mei 2013 geldt ten aanzien van parkeren het volgende:

5.1 Parkeren

5.1.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, met inachtneming van het volgende:

a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen, gronden en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen;
b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid, indien voldaan wordt aan de normen en eisen die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

5.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1.1, indien wordt voldaan aan de regels en voorwaarden voor afwijking, zoals die zijn opgenomen in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

5.1.3 Voorschriften omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in artikel 5.1.1 en kan in dat kader voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, indien dit noodzakelijk is voor de verkeersveiligheid en/of om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

5.1.4 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/of bouwwerken waarbij in afwijking van een verleende omgevingsvergunning niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

Voor de overgangsregels wordt verwezen naar artikel 22 van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden' (NL.IMRO.1842.bp11bg03-va01) vastgesteld op 28 mei 2013.

Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam regels van het bestemmingsplan 'Zwethkade Zuid 56 te Den Hoorn' van de Gemeente Midden-Delfland