



Standplaats Molenhof Rijswijk



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0603.bpstandplmolenhof-VA01

Datum: 2023-08-31

Kenmerk Buro SRO: SR190276

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
2 Bestemmingsregels.....	10
Artikel 3 Wonen - Woonwagenstandplaats	10
3 Algemene regels	13
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel.....	13
Artikel 5 Algemene bouwregels	13
Artikel 6 Algemene gebruiksregels.....	13
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	14
Artikel 8 Algemene wijzigingsregels	14
Artikel 9 Algemene procedureregels.....	14
Artikel 10 Overige regels	14
4 Overgangs- en slotregels.....	15
Artikel 11 Overgangsrecht.....	15
Artikel 12 Slotregel.....	15

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Standplaats Molenhof Rijswijk van de gemeente Rijswijk;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0603.bpstandplmolenhof-VA01 met de bijbehorende regels;

1.3 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of 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, dat in een woonwagen wordt uitgeoefend, waarbij de woonwagen in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals medische, paramedische, juridische, kunstzinnige, ontwerptechnische en/of administratieve beroepen, alsmede daarmee gelijk te stellen beroepen;

1.7 achterste bouwperceelgrens

de bouwperceelgrens recht tegenover de voorste bouwperceelgrens;

1.8 bebouwing

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

1.9 bedrijfsactiviteiten

bedrijfsmatige activiteiten gericht op de productie, distributie, verwerking en opslag van goederen;

1.10 bestaand gebruik

gebruik op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan;

1.11 bestaande bebouwing

bebouwing die bestond of in uitvoering was op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan dan wel gebouwd is of kan worden krachtens een verleende of nog te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk;

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.15 bouwen

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

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak

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

1.20 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;

1.21 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

1.22 erf

de oppervlakte van het bouwperceel, uitgezonderd de oppervlakte van het hoofdgebouw;

1.23 gebouw

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

1.24 geluidwerende voorziening

geluidsreducerende constructie of bouwwerk in de vorm van voorzieningen zoals geluidsschermen, geluidswallen of aan deze constructies gelijk te stellen bouwwerken of constructies;

1.25 hoofdgebouw

een gebouw dat gelet op de bestemming en architectonische vormgeving als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.26 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, uitgezonderd seksinrichtingen en prostitutie;

1.27 kantoorruimte

een ruimte, die dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi-) overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

1.28 kunstobject

een voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.29 nutsvoorziening

voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, drinkwater en telecommunicatiediensten, alsmede ten behoeve van riolering en afvalinzameling;

1.30 overkapping

elk overdekt bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.31 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.32 praktijkruimte

een beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen;

1.33 seksinrichting

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

1.34 standplaats

een bouwperceel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

1.35 tuin

gedeelte van het erf dat geheel of gedeeltelijk is ingericht met gazons, planten en/of bomen;

1.36 uitbouw

een uitbreiding van een bestaande ruimte, welke is gebouwd aan een hoofdgebouw, die door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.37 verblijfsgebied

gedeelte van de openbare ruimte dat hoofdzakelijk is bestemd en is ingericht voor langzaam verkeer, doch in ondergeschikte mate tevens fungerend als erftoegangsweg;

1.38 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede water aan- en/of afvoer, waterberging en waterkwaliteit;

1.39 woonwagen

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst; roerende zaken die kennelijk niet zijn bedoeld voor permanente bewoning (zoals toercaravans) zijn hier niet onder begrepen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand

de afstand van een gebouw of ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, tot een bouwperceel- of bestemmingsgrens wordt gemeten tussen die grens en enig punt van dat bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.2 de bebouwde oppervlakte

de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein is de som van de oppervlakte van alle bouwwerken binnen een bouwperceel, een binnen het bouwperceel aanwezig bouwvlak of ander terrein;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de lengte, breedte of diepte

de lengte, breedte of diepte van een bouwwerk wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

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 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - Woonwagenstandplaats

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. standplaats voor een woonwagen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. geluidwerende voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. tuinen en erven;
- f. gebouwen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden de volgende regels:

- a. de woonwagen (het hoofdgebouw) dient binnen het bouwvlak te worden geplaatst, waarbij maximaal één woonwagen is toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte van de woonwagen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. de richting van de nok dient gelijk te zijn aan de richting van de lange zijde van het bouwvlak;
- d. aan- en uitbouwen, (vrijstaande) bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- e. de afstand van aan- en uitbouwen, (vrijstaande) bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter;
- f. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, (vrijstaande) bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- g. per bouwperceel mag de oppervlakte van woonwagen, aan- en uitbouwen, (vrijstaande) bijgebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel;
- h. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 7 meter voor kunstobjecten, licht- en vlaggenmasten;
 - 2. 6 meter voor geluidwerende voorzieningen;
 - 3. 2 meter voor erfafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
 - 4. 1 meter voor erfafscheidingen op de overige gronden;
 - 5. 2 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.
- i. dakkapellen zijn slechts toegestaan met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. de breedte van de dakkapel mag niet meer bedragen dan 40% van het dakvlak;
 - 2. de afstand tot de zijden van het dakvlak mag niet minder bedragen dan 0,5 meter;
- j. ondergronds bouwen is niet toegestaan.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in lid 3.2 sub g een omgevingsvergunning verlenen voor een woonwagen, aan- of uitbouwen, (vrijstaande) bijgebouwen of overkappingen waarbij de bebouwde oppervlakte meer bedraagt dan 50% van het bouwperceel, mits:

- a. de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 60% van het bouwperceel;
- b. er geen onevenredige gevolgen zijn ten aanzien van:
 - 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. een goede woonsituatie;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de sociale veiligheid;
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Medegebruik

Het is verboden een woonwagen, aan- en uitbouwen, (vrijstaande) bijgebouwen en overkappingen te gebruiken als kantoor- en praktijkruimte voor aan huis gebonden beroepen of voor bedrijfsactiviteiten of voor horeca, met dien verstande dat onder dit verbod niet valt het medegebruik van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen als kantoor- en praktijkruimte voor aan huis gebonden beroepen, mits:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het vloeroppervlak van de kantoor- en praktijkruimte niet groter is dan 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woonwagen, aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen met een maximum van 40 m²;
- c. de onderneming wordt gedreven door degenen die op het perceel woonachtig zijn;
- d. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimte kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

3.5.2 Voorwaardelijke verplichting geluidwerende voorziening

De woonwagen als bedoeld in lid 3.1 sub a mag alleen in gebruik worden genomen mits is voorzien in een geluidwerende voorziening zoals genoemd in het 'Akoestisch onderzoek wegverkeer' zoals opgenomen als bijlagen bij toelichting bijlage 2) en aangetoond is dat hiermee wordt voldaan aan de verleende hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder. Gedurende het gebruik van de woonwagen dient de geluidwerende voorziening in stand te worden gehouden.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in lid 3.5.1 toestaan dat hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, (vrijstaande) bijgebouwen en overkappingen worden gebruikt voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c. het vloeroppervlak voor de bedrijfsactiviteiten niet groter is dan 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, (vrijstaande) bijgebouwen en overkappingen met een maximum van 40 m²;
- d. voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid;
- e. de onderneming wordt gedreven door degenen die op het perceel woonachtig zijn;
- f. geen detailhandel mag plaats vinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van de kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw-, c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 2 meter wordt overschreden.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, uitbreiden of wijzigen van de functie van gebouwen en gronden, wordt slechts verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen 2011' of de rechtsopvolger(s) daarvan, tenzij de aard en omvang van de omgevingsvergunning voor het bouwwerk en/of de uitbreiding en/of de wijziging van gebruik van bouwwerken en/of de gronden niet leidt tot extra parkeerbehoefte;
- b. parkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.

6.2 Verboden gebruik

Als een verboden gebruik, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval beschouwd:

- a. het gebruik van gronden als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van bouwwerken voor seksinrichtingen.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan in afwijking van de regels in dit plan een omgevingsvergunning verlenen in geval van:

- a. het overschrijden van de regels inzake goothoogte, bouwhoogte en oppervlakte van gebouwen, met maximaal 10%;
- b. het overschrijden van de regels inzake de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met maximaal 20%;

mits er geen onevenredige gevolgen zijn ten aanzien van:

1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
2. een goede woonsituatie;
3. de verkeersveiligheid;
4. de sociale veiligheid;
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen van dit plan te wijzigen door de onderlinge begrenzing tussen bestemmingen aan te passen voor geringe afwijkingen van een weg, groenstrook of terrein, indien bij de definitieve uitmeting en verkaveling blijkt dat deze geringe afwijkingen vanwege het belang van een juiste verwezenlijking van het plan gewenst of noodzakelijk zijn, met dien verstande dat de aanpassing van de bestemmingsgrens niet meer mag bedragen dan 10 meter.

Artikel 9 Algemene procedureregels

Bij het stellen van nadere eisen als bedoeld in deze regels wordt de volgende procedure gevolgd:

- a. het voornemen tot het stellen van nadere eisen met bijbehorende stukken ligt gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in één of meer dagbladen of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de in sub a genoemde termijn schriftelijk bij burgemeester en wethouders zienswijzen kenbaar te maken;
- d. indien zienswijzen kenbaar zijn gemaakt, wordt het besluit tot het stellen van nadere eisen met redenen omkleed en aan betrokkenen schriftelijk medegedeeld.

Artikel 10 Overige regels

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere (wettelijke) regeling, dan geldt deze wet, algemene maatregel van bestuur, verordening, richtlijn of andere (wettelijke) regeling zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de terinsielegging van het ontwerp van dit plan.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

11.2 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 in sub 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Standplaats Molenhof Rijswijk.