

WAELPOLDER

bestemmingsplan
NL.IMRO.1783.ONWWAELPOLDERpbp-VA02
vastgesteld

GEMEENTE WESTLAND



Regels

Inhoudsopgave

Regels 3

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 6

Artikel 1 Begrippen 6

Artikel 2 Wijze van meten 14

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 15

Artikel 3 Gemengd 15

Artikel 4 Groen 19

Artikel 5 Maatschappelijk 20

Artikel 6 Natuur 21

Artikel 7 Tuin 23

Artikel 8 Verkeer 24

Artikel 9 Water 25

Artikel 10 Wonen 26

Artikel 11 Woongebied - 1 28

Artikel 12 Woongebied - 2 32

Artikel 13 Woongebied - 3 36

Artikel 14 Woongebied - 4 38

Artikel 15 Waterstaat - Waterbergingsgebied (dubbelbestemming) 42

Artikel 16 Waterstaat - Waterkering 43

Artikel 17 Leiding - Water 44

Hoofdstuk 3 Algemene regels 46

Artikel 18 Anti-dubbeltelregel 46

Artikel 19 Algemene bouwregels 47

Artikel 20 Algemene gebruiksregels 49

Artikel 21 Algemene aanduidingsregels 50

Artikel 22 Algemene afwijkingsregels 51

Artikel 23 Overige regels 52

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 53

Artikel 24 Overgangsrecht 53

Artikel 25 Slotregel 54

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Waelpolder met identificatienummer NL.IMRO.1783.ONWWAELPOLDERpbp-VA02 van de gemeente Westland.

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 ingevolge de regels, 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 aanbouw

Een aparte ruimte die via het hoofdgebouw toegankelijk is en ruimtelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.6 aangebouwd bijgebouw

Een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en geen rechtstreekse toegang tot het hoofdgebouw heeft.

1.7 aan-huis-gebonden-onderneming

Een onderneming welke gevestigd is of kan zijn in een woning en die toebehoort aan een natuurlijk persoon, welke in de betreffende woning woont en die geen personeel in dienst heeft, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de onderneming de ruimtelijke uitstraling van de woonfunctie niet aantast.

1.8 achtererf

De gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.9 balkon

Een bijbehorende bouwwerk, dat niet op de grond staat en niet met een constructie direct steun vindt in de grond, maar aan de buitengevel van een bouwwerk is bevestigd en via een deur of vergelijkbare opening te bereiken is, om daar als buitenruimte voor een bouwwerk te functioneren.

1.10 bebouwing

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

1.11 bebouwingsgebied

Achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw.

1.12 bed & breakfast

Een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woning, niet zijnde vrijstaand bijgebouw, en wordt gerund door de eigenaar/gebruiker van de betreffende woning. Onder een bed & breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur

1.13 bedrijf

Een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, installeren of inzamelen en verhandelen van goederen.

1.14 bedrijfsgebouw

Een gebouw ten dienste van de bedrijfsvoering zoals ingevolge de bestemming toegestaan, hieronder niet begrepen een dienstwoning.

1.15 beneden-bovenwoning

Een woongebouw met gestapelde zelfstandige woningen bestaande uit maximaal 3 bouwlagen.

1.16 bestaand

Bestaand bouwwerk

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig is of nog kan worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, daaronder vallen niet de bouwwerken die reeds in strijd waren met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Bestaand gebruik

Het gebruik van de gronden en bouwwerken dat aanwezig is op
het tijdstip van inwerkingtreding van het plan of zoals dat kan worden gebruikt
krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het gebruik, daaronder valt niet
het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan,
daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Bestaande afmetingen

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 Wet algemene
bepalingen omgevingsrecht, daaronder vallen geen afmetingen die reeds in strijd waren met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.17 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 betaalbare woning

Een koopwoning met een koopprijs vrij op naam van maximaal het bedrag als genoemd in de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) als het maximaal hypotheekbedrag .

1.20 bevoegd gezag

Het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.21 bouwen

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

1.22 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.23 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat wordt begrensd door vloeren of balklagen die op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggen. Het dient hierbij te gaan om horizontale bouwlagen. Een ondergrondse parkeergarage of een halfverdiepte parkeergarage worden niet aangemerkt als bouwlaag.

1.24 Bouwmassa

Een verzameling bij elkaar horende gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw dan wel twee of meer aaneen gebouwde hoofdgebouwen inclusief aan en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen.

1.25 bouwperceel

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

1.26 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.27 bouwvlak

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

1.28 bouwwerk

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

1.29 bouwwijze

De wijze waarop het op een bouwperceel gelegen hoofdgebouw al dan niet is verbonden met het hoofdgebouw op een aansluitend bouwperceel; dit kan zijn:

vrijstaand, twee-aaneen, gestapeld of aaneen gebouwd.

1.30 boveninsteek

De snijlijn van het maaiveld en het beloop van een watergang.

1.31 cultuurhistorische waarde

Het cultuurpatroon van een gebied, dat kenmerkend is voor het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van de gronden gemaakt heeft, zoals ondermeer tot uitdrukking komend in de kavelindeling, de waterhuishouding, het bodemreliëf, de graften, de wallen en de beplanting en bebouwing, archeologische waarden zijn hierdoor mede begrepen.

1.32 dakkapel

Een constructie, welke ondergeschikt is aan het dakvlak, ter vergroting van een gebouw, die vrij ligt in het hellend dakvlak.

1.33 daknok

Het hoogste punt van een schuin dak.

1.34 dakopbouw

Een toevoeging aan het dakvlak van een bouwmassa die niet vrij in het dakvlak ligt, maar tenminste de nok-, gootlijn of zijkant van het dakvlak raakt van het desbetreffende gebouw/de betreffende woning. Het plaatsen van een dakopbouw gaat ten koste van de karakteristiek van het profiel van het gebouw/de woning.

1.35 dakvoet

Het laagste punt van een schuin dak.

1.36 erf

Al dan niet bebouwde gronden, of een gedeelte daarvan, die direct gelegen zijn bij een hoofdgebouw en die in feitelijk opzicht zijn ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en, voor zover een bestemmingsplan of beheersverordening van toepassing is, die deze inrichting niet verbieden.

1.37 erfscheiding

De scheiding tussen twee onroerende zaken die niet aan dezelfde eigenaar behoren, niet door dezelfde gebruikers worden benut, dan wel louter kadastraal gescheiden zijn.

1.38 erker

Een ondergeschikte uitbouw op de begane grond van het hoofdgebouw, gelegen aan een verblijfsruimte (woonkamer of keuken) en strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is gelegen aan en zorgt voor een verbijzondering van de voor en/of zijgevel, zonder de architectuur van het hoofdgebouw wezenlijk aan te tasten.

1.39 gebouw

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

1.40 groenvoorzieningen

Groenscherm(en) van opgaande beplanting, berm-beplantingen en andere beplantingen voor openbaar of particulier gebruik welke beplanting in planologisch opzicht een ruimtelijk structurerend effect hebben.

1.41 halfverdiepte parkeergarage

Een parkeergarage die deels ondergronds is aangelegd en waarvan het deel boven de grond maximaal 1,2 m boven het peil uitsteekt.

1.42 hofwoningen

Een cluster woningen die een ruimte omheinen, waarbij de naar buiten gekeerde zijde wordt aangemerkt als voorgevel en de omheinde ruimte wordt aangemerkt als achtererf. Dit kan ook een geheel of gedeelijk gesloten bouwblok worden genoemd.

1.43 hoofdgebouw

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn aard, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken exclusief de aan- en uitbouwen of bijgebouwen.

1.44 hoofdwatergang

Primair water als bedoeld in de ‘Leggerkaart Wateren’ van het Hoogheemraadschap van Delfland.

1.45 huishouden

Een alleenstaande of twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren.

1.46 huisvesting in verband met mantelzorg

Huisvesting in, of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen van wie tenminste één persoon mantelzorg verleent aan, of ontvangt van een bewoner van de woning.

1.47 kamerbewoning

Onzelfstandige woonvorm waarbij een pand door meerdere personen die geen duurzame gemeenschappelijke huishouden vormen wordt bewoond, en waarbij sprake is van woonruimtes waarbij afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

1.48 kamerwoning

Een wooneenheid die geen eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

1.49 kap

Een constructie van een of meer uitsluitend hellende dakvlakken met een helling van meer dan 20 en minder dan 65 graden.

1.50 Langzaam verkeer

Berijders van niet-motorvoertuigen (waaronder bromfietsen en gehandicaptenvoertuigen), fietsers, voetgangers en geleiders/berijders van bijvoorbeeld een paard.

1.51 maatschappelijke voorzieningen

Educatieve voorzieningen, gezondheidszorg, onderwijsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van kinderopvang, bejaardentehuizen, zorgwoningen en andere zorginstellingen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca bij en ten dienste van deze voorzieningen. De ondergeschikte horeca en detailhandel staan uitsluitend open voor degenen die primair komen voor de hoofdfunctie zijn zowel functioneel als naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling zowel functioneel als naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan de hoofdfunctie. Er mogen maximaal 2 locaties zijn voorzien van ondergeschikte detailhandel met een maximale oppervlakte van 100 m2 per locatie. Horeca mag zelfstandig plaatsvinden indien het primair een maatschappelijk en/of educatief doel dient al dan niet in combinatie met een zorgcomponent.

1.52 mantelzorg

Intensieve zorg, of hulpverlening die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid, of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige, of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur, kan worden aangetoond.

1.53 nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.54 ondergronds bouwwerk

Een voor mensen toegankelijke ruimte onder maaiveldniveau, met uitzondering van kruipruimten.

1.55 oorspronkelijke achtergevel

De achtergevel van het oorspronkelijk vergunde hoofdgebouw, dus exclusief de aan- en uitbouwen of bijgebouwen.

1.56 openbaar toegankelijk gebied

Een weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.57 overig bouwwerk

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

1.58 overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand, welke ruimtelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.59 peil

a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, waarbij plaatselijke, niet bij verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw ervan buiten beschouwing blijven. Het bouwwerk wordt gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt maaiveld het hoogst is.

1.60 Perceelgrens

Grens om het erf behorende bij een woning te duiden, waarbij de perceelgrens ligt op de grens waar het kadastrale perceel eindigt of - indien van toepassing - waar het talud van de achter gelegen watergang begint.

1.61 sociale huurwoning

Huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste 25 jaar na ingebruikname is verzekerd.

1.62 sociale koopwoning

Een sociale koopwoning als bedoeld in artikel 3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening en waarvan de prijsgrenzen worden vastgesteld op basis van de Woonvisie van de gemeente Westland en jaarlijks worden geïndexeerd.

1.63 straatmeubilair

Bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-) voorzieningen, zoals:

verkeersgeleiders, verkeersborden, informatieborden, straatverlichting, zitbanken, bloembakken, abri's, kunstwerken, bushaltes, speeltoestellen, fietsenrekken en draagconstructies voor reclame, kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50m3 en een bouwhoogte van ten hoogste 3m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorzieningen en brandkranen, afvalinzamelsystemen en hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

1.64 uitbouw

Uitbreiding van een tot het hoofdgebouw behorende ruimte tot buiten het bestaande oorspronkelijke hoofdgebouw (bijvoorbeeld een erker) en welke ruimtelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.65 voldoende parkeergelegenheid

Parkeergelegenheid voor personenauto's, bestelauto's, motorfietsen en driewielige motorvoertuigen, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoet aan de beleidsregel 'Parkeernormering gemeente Westland', zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan en - indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd - aan die wijziging.

1.66 voorerf

De gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn voor de, met een gevellijn op de planverbeelding aangegeven, voorgevel van dat hoofdgebouw of voor een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.67 voorgevel

De naar het openbaar gebied gekeerde gevel of waar deze op de planverbeelding is aangegeven met een gevellijn of de buitengevel in geval er sprake is van hofwoningen danwel een geheel of gedeeltelijk gesloten bouwblok.

1.68 voorgevelrooilijn

De lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel(s) van de hoofdbebouwing of daar waar deze op de planverbeelding met een figuur is aangegeven.

1.69 vrijstaand bijgebouw

Een niet direct aan het hoofdgebouw aangebouwd bijgebouw dat in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en geen rechtstreekse toegang tot het hoofdgebouw heeft.

1.70 waterberging

Een berging voor het bergen en opslaan van water.

1.71 watergang

Een secundaire watergang als bedoeld in de ‘Legger Wateren (15 maart 2011)’ van het Hoogheemraadschap van Delfland.

1.72 wijkgroen

In de wijken opgenomen danwel aan te leggen groenvoorzieningen die ten dienste staan van de wijk.

1.73 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning.

1.74 woning

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

1.75 woonboot

Elk vaartuig of drijvend voorwerp, dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt als woning of recreatieverblijf.

1.76 woongroep

Een groep van twee of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. Een woongroep is georganiseerd in een formele rechtspersoon (opgericht bij notariële akte en met inschrijving bij de Kamer van Koophandel) en beschikt over een gezamenlijke rekening waarvan de vaste lasten worden betaald. Bij nieuwbouw van een woning voor een woongroep is er sprake van een initiatiefgroep waarvan de leden het recht van eerste bewoning krijgen. Elke vorm van bedrijfsmatige kamerverhuur valt hier niet onder.

1.77 zijerf

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 van dat hoofdgebouw.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de loodrechte afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

a. vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouwd bouwwerk of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
b. in geval de bouwwerken geen gebouwzijnde worden gebouwd op een bouwwerk als genoemd in de artikelen 12.2.5, 13.2.3 en 14.2.4. dan wordt de bouwhoogte gemeten tussen de voet van het bouwwerk en het hoogste punt van het bouwwerk.

2.3 de bouwhoogte van een antenne-installatie

a. in geval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
b. in geval van een op of aan een bouwwerk gebouwde antenne-installatie: tussen de voet van de antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.4 de bouwhoogte van speeltoestellen

a. in geval van speeltoestellen op de grond: tussen het peil en het hoogste punt van het speeltoestel;
b. in geval van een op een bouwwerk gebouwd speeltoestel; tussen de voet van het speeltoestel en het hoogste punt van het speeltoestel.

2.5 de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.6 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 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.

2.8 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.

2.9 de lengte van een aanlegsteiger

de afstand tussen de boveninsteek van het water en het deel van de aanlegsteiger dat daar het verst vanaf gelegen is.

2.10 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen;
b. maatschappelijke voorzieningen uitsluitend op de begane grond, met uitzondering van zorgwoningen waarbij ook op de verdiepingen mag worden gewoond;
c. hoofdgebouwen en andere bouwwerken die nodig zijn voor de bovengenoemde functies;
d. bij de bovengenoemde functies behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, bergingen en parkeervoorzieningen;
e. groen-, speel-, parkeer- en nutsvoorzieningen;
f. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de bestemming, waaronder verkeersstructuren zoals woonstraten, ontsluitingswegen, voet- en fietspaden en straatmeubilair;
g. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, watergangen en waterpartijen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. maximaal 211 wooneenheden (zorgwoningen inbegrepen);
b. bijbehorende bouwwerken en overkappingen;
c. andere overige bouwwerken dan overkappingen;

mits,

d. binnen de bestemming Gemengd ten minste 10% van het totaal aantal woningen in het gehele plangebied + 4 woningen als sociale huurwoning wordt gerealiseerd;
e. binnen de bestemming Gemengd ten minste 10% van het totaal aantal woningen in het gehele plangebied als sociale koopwoning wordt gerealiseerd;
f. de sociale koopwoningen - als genoemd in artikel 3.2.1 onder e. - mogen ook (deels) als sociale huurwoningen worden gerealiseerd;
g. binnen de bestemmingen Gemengd, Woongebied - 2, Woongebied - 3 en Woongebied - 4 ten minste 30% van het totaal aantal woningen in het gehele plangebied als betaalbare woning wordt gerealiseerd;
h. indien woningen worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen - geluidsbelasting" (sw-gb), aangetoond dient te zijn dat het binnenniveau van de woningen maximaal 33 dB bedraagt;
i. uit een situatietekening behorende bij de omgevingsvergunningaanvra(a)g(en) blijkt dat binnen de bestemming Gemengd minimaal 7m2 per woning als wijkgroen wordt gerealiseerd;
j. woningen worden 30 meter uit de bestemming Maatschappelijk gebouwd, tenzij uit een akoestisch onderzoek naar stemgeluid bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
k. ter plaatse van de functieaanduiding "speelvoorziening" (sz) de op de planverbeelding aangegeven hoeveelheid speelvoorzieningen met een minimale oppervlakte van 80m2 i ter plaatse van de functieaanduiding "speelvoorziening" (sz) de op de planverbeelding aangegeven hoeveelheid speelvoorzieningen met een minimale oppervlakte van 80m2 per speelvoorziening voor kinderen van 0 - 6 jaar wordt gerealiseerd, waarbij maximaal 50% van alle speelvoorzieningen in het gehele plangebied in het groen mag zijn gesitueerd;
l. voor kinderen van 0 - 6 jaar wordt gerealiseerd, waarbij maximaal 50% van alle speelvoorzieningen in het gehele plangebied in het groen mag zijn gesitueerd;

En gelden de volgende regels:

3.2.2 Grondgebonden woningen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen als grondgebonden woningen gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de op de planverbeelding met de maatvoering "maximale bouwhoogte (m)" aangeven bouwhoogte;
b. de goothoogte bedraagt ten hoogste de met de aanduiding “maximum goothoogte(m)” aangegeven goothoogte;
c. de grondgebonden woningen worden aaneengesloten gebouwd;
d. de grondgebonden woningen moeten, voor zover deze grenzen aan openbaar toegankelijk gebied, met de voorgevel naar het openbaar toegankelijk gebied zijn gericht;
e. voor grondgebonden woningen, die zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde grenzen aan openbaar toegankelijk gebied, zijn de voorgevels - indien van toepassing - gericht naar de zijde waar zich de bestemming Groen of de bestemming Natuur bevindt;
f. de afstand tussen de achtergevel en de perceelsgrens moet minimaal 6 meter bedragen;
g. dakopbouwen zijn niet toegestaan.

3.2.3 Gestapelde bebouwing

Voor het bouwen van hoofdgebouwen als gestapelde bebouwing gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan met de aanduiding “maximaal aantal bouwlagen” op de planverbeelding is aangegeven;
b. voor hoofdgebouwen als gestapelde woningen geldt geen maximale goothoogte;
c. de gestapelde woningen moeten met de voorgevel naar openbaar toegankelijk gebied zijn gericht;
d. uit een bezonningsonderzoek bij de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen moet blijken dat wordt voldaan aan de lichte TNO-norm voor de in de nabijheid te realiseren/gerealiseerde woningen binnen de bestemmingen Gemengd, Woongebied - 1 en Woongebied - 2;
e. indien er 2 (appartementen)gebouwen hoger dan 3 bouwlagen tegenover elkaar in parallelle positie worden gebouwd, moet er een minimale afstand van 25m tussen de gebouwen worden gerealiseerd;
f. Indien er 2 (appartementen)gebouwen hoger dan 3 bouwlagen haaks worden gebouwd, moet – indien de gebouwen niet met elkaar verbonden zijn - er een minimale afstand van 8 meter tussen de gebouwen worden gerealiseerd.

3.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. voor kavels waarvan het bouwperceel kleiner of gelijk is aan 100m² bedraagt het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken en overkappingen maximaal 50% van het achter- en zijerf met een maximum van 50m²;
b. voor kavels waarvan het bouwperceel groter is dan 100m² en kleiner of gelijk is aan 300m² bedraagt het gezamenlijke oppervlak van bijbehorende bouwwerken en overkappingen maximaal 50m² plus 20% van de totale oppervlakte dat het achter- en zijerf groter is dan 100m²;

voor kavels waarvan het bouwperceel groter is dan 300m² bedraagt het maximaal gezamenlijke oppervlak van bijbehorende bouwwerken en overkappingen op het achter en zijerf:

Oppervlakte bouwperceel	Oppervlakte bijbehorende bouwwerken
300m²	90m²
400m²	100m²
500m²	110m²
600m²	120m²
700m²	130m²
800m²	140m²
900m² en meer	150m²

c. bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden ten minste 1m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd;
d. de maximale diepte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan wordt gebouwd, bedraagt 4m met dien verstande dat maximaal 50% van het achtererf mag worden bebouwd;
e. voor zover op een afstand van niet meer dan 4m van het oorspronkelijke hoofdgebouw is de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen niet hoger dan;
    1. 5m;
    2. 0,3m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en
    3. het hoofdgebouw;
f. de maximale goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt 3m;
g. de maximale bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt 5m;
h. in afwijking van het bepaalde onder f. mag de maximale goothoogte of maximale bouwhoogte worden vergroot met maximaal 1,2m ten behoeve van de balustrade van een dakterras, mits de minimale afstand tot de achter-/zijperceelsgrens 3m bedraagt;
i. in afwijking van het bepaalde in lid d mogen erkers voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met dien verstanden dat:
    1. per grondgebonden woning mag maximaal 1 erker gerealiseerd worden;
    2. de diepte van de erker mag ten hoogste 1/3 bedragen van de afstand van de voorgevel tot de voorste perceelsgrens met een maximum van 1,5m;
    3. de breedte van de erker bedraagt maximaal 2/3 van de gevel van het hoofdgebouw en mag niet worden overschreden;
    4. de erker wordt gesitueerd ten minste 0,5m uit de zijgevel van het hoofdgebouw;
    5. de goothoogte van de erker bedraagt ten hoogste 3m of 0,3m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden mag bedragen;
    6. de bouwhoogte van de erker mag maximaal 4m bedragen.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen tussen openbaar toegankelijk gebied en 1m achter de voorgevelrooilijn bedraagt 1m;
b. bij hoekpercelen, waarvan de voorgevel en de zijgevel grenzen aan openbaar toegankelijk gebied, geldt het bepaalde onder a, uitgezonderd het deel tussen de oorspronkelijke achtergevel van de woning en de perceelgrens van het achtererf waar de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen 2m bedraagt;
c. de maximale bouwhoogte van overige erfafscheidingen bedraagt 2m;
d. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van straatverlichting bedraagt 7m;
e. de maximale bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt 5m;
f. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt 3m;
g. schotelantennes op of aan een bouwwerk zijn niet toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken aantal woningen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a en toestaan dat er maximaal 10% meer woningen worden gebouwd, mits:

a. in het gehele plangebied niet meer dan 720 woningen worden gebouwd;;
b. de afwijking niet op stedenbouwkundige en verkeerskundige bezwaren stuit;
c. daardoor geen onevenredige hinder of overlast wordt veroorzaakt op aangrenzende percelen.

3.3.2 Afwijken van de afstanden

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder e. en f. en toestaan dat er wordt afgeweken van de in die leden genoemde afstanden, mits:

a. een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige van de gemeente;
b. daardoor geen onevenredige hinder of overlast wordt veroorzaakt op aangrenzende percelen.

3.3.3 Afwijken van de goothoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2, aanhef en onder b, om de goothoogte van de grondgebonden woningen niet van toepassing te verklaren en daarmee een derde bouwlaag toe te staan, eventueel met een plat dak, met dien verstande dat:

a. een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige van de gemeente;
b. naastgelegen woningen geen onaanvaardbare schaduwwerking ondervinden;
c. de maximaal toegestane hoogte niet wordt overschreden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Aan-huis-gebonden ondernemingen

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden ondernemingen, mits;

a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het netto vloeroppervlak in gebruik voor de aan-huis-gebonden onderneming niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 50m²;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. er geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
e. de onderneming uitsluitend door een van de bewoners (zonder ander personeel) wordt uitgeoefend;
f. voor de activiteiten van de onderneming geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist en de inrichting valt onder het begrip type A van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
g. er geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
h. de activiteiten worden uitgevoerd in het hoofdgebouw plus aan-, uitbouw en aangebouwd bijgebouw.

3.4.2 Strijdig gebruik

1. Tot een strijdig gebruik van bouwwerken wordt, tenzij in Artikel 3 Gemengd en/of artikel 3.4.1 anders is bepaald, in elk geval gerekend het gebruik van bijgebouwen voor het wonen.
2. Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor kamerwoning en een woongroep. Tevens wordt tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken gerekend het recreatief verhuren van de woning aan derden voor korte perioden, tenzij voldaan wordt aan de beleidsregels particuliere recreatieve verhuur woningen Westland.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groen, waarvan 70% ook daadwerkelijk als (natuurlijk) groen moet worden ingericht en in stand moet blijven;
b. voet- en fietspaden, water en bijbehorende waterstaatswerken;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - speelplek 7-12 jaar' zijn speelvoorzieningen voor kinderen van 7 - 12 jaar met een minimale oppervlakte van 150 m2 toegestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - speelplek 0-6 jaar' zijn speelvoorzieningen voor kinderen van 0 - 6 jaar met een minimale oppervlakte van 80 m2 toegestaan;
e. ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" (nv) een nutsvoorziening;
f. ter plaatse van de aanduiding "gemaal" (gm) een gemaal.

4.2 Bouwregels

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

a. een gemaal;
b. behoudens een gemaal mogen op deze gronden slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd;
c. de maximale bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt 6m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3m.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. onderwijs, bibliotheken, sociale en culturele instellingen, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, openbare dienstverlening en verenigingsleven;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, parkeren, straatmeubilair, speelvoorzieningen, fietsenstallingen en water.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' op de planverbeelding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel;
c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte;
d. speelvoorzieningen op het dak zijn toegestaan, mits uit akoestisch onderzoek blijkt dat hierdoor geen onevenredige hinder voor omliggende woningen ontstaat;
e. in afwijking van het bepaalde in artikel 1.43 dienen aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen in één bouwmassa in het hoofdgebouw ondergebracht te worden.

5.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Het bouwen van aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak is toegestaan.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt te n hoogste;

a. van geluidwerende maatregelen is 7m;
b. van erfafscheidingen 1,2m;
c. van fietsenstallingen 3m;
d. van speeltoestellen 5m;
e. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2m.

Artikel 6 Natuur

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de realisatie en het beheer van een ecologische verbindingszone, met een minimale breedte van 25 meter;
b. de ontwikkeling van en/of het behoud, het herstel, de versterking van de natuurlijke en landschappelijke waarden;
c. de verbetering van het milieu voor de actuele en potentiële natuurlijke levensgemeenschappen;
d. de opbouw van het landschap, waaronder water;
e. een watergang met een minimaal hydraulisch doorstroomprofiel van 5m, niet zijnde natuurlijke oevers en plas-dras-zone;
f. natuurlijk in de vorm van een plas-dras-zone;
g. (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. natuurvriendelijke oevers en vispaaiplaatsen, vistrappen en vergelijkbare voorzieningen;
i. ter plaatse van de functieaanduiding “brug” (br), een brug voor over de ecologische verbindingszone;
j. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "kunstwerk"(kw) een waterhuishoudkundig bouwwerk.

6.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5m.

6.3 Bouwregels voor bruggen

Voor de bouw van een brug als genoemd in artikel 6.1, aanhef en onder i, geldende de volgende bouwregels:

a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "brug" (br) mag een brug worden gebouwd;
b. de ecologische verbindingszone wordt niet onderbroken.
c. de ecologische verbindingszone wordt in ieder geval niet onderbroken als:
   1. de overspanning niet ondersteund wordt tussen de landhoofden, en;
   2. tussen de landhoofden en de beschoeiing een vlakke strook van minimaal 0,3m breed aan beide zijden van de watergang beschikbaar is voor faunapassage.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2 onder b, indien het natuurbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

6.5 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met bestemming 'Natuur' zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en/of egaliseren;
b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. het verwijderen of verstoren van de natuurlijke vegetatie en het scheuren of frezen van natuurlijke graslandvegetaties
d. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande waterlopen;
e. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of

apparatuur;
f. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen;
g. het verrichten van exploratieboringen en andere onderzoekingen naar bodemschatten, alsmede het slaan van waterputten of -bronnen ten behoeve van de drinkwaterwinning;
h. het bebossen of aanbrengen van kruidachtige of houtachtige gewassen op gronden die ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan niet met een dergelijke vegetatie waren begroeid;
i. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen en kaden;
j. het bestrooien of bespuiten van gronden met chemische bestrijdingsmiddelen;

6.5.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

De verbodsbepaling van 6.5.1 geldt niet voor normale onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk in verband met het beheer of de voltooiing van werken die bij het van kracht worden van dit plan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen, alsmede werken en/of werkzaamheden die worden of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende of aangevraagde maar nog te verlenen vergunning; hieronder wordt mede verstaan:

a. werken en/of werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor de inrichting van de ecologische verbindingszone waarvoor deze bestemming is bedoeld;
b. het normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;
c. het normaal onderhoud aan de regionale waterkering;
d. het onderhoud en herstel dan wel aanpassen van bestaande oeverbeschoeiingen;
e. werken en/of werkzaamheden, die strekken tot behoud of tot herstel van de landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden.

6.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover zij voor wat betreft hun plaats, hun omvang en hun wijze van uitvoering de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van deze gronden niet in onevenredige mate aantasten. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de gemeentelijke ecoloog omtrent de gevolgen van voorgenomen werken en/of werkzaamheden voor het behoud en/of herstel van het gebied en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 7 Tuin

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels

7.2.1 Erkers

Een erker is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. De erker wordt gesitueerd tenminste 0,5m uit de zijgevel van het hoofdgebouw en tenminste 0,5m uit de kap;
b. De diepte van de erker bedraagt ten hoogste 1/3 van de afstand van de voorgevel tot de voorste perceelsgrens met een maximum van 1,5m;
c. De breedte van de erker bedraagt ten hoogste 2/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
d. De goothoogte van de erker bedraagt ten hoogste 3 m of 0,3m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
e. De bouwhoogte van de erker bedraagt ten hoogste 4m.

7.2.2 . Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 1 meter.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals bushaltes, geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair,reclame-uitingen en water;
c. binnen de functieaanduiding "water" (wa) moet water worden gerealiseerd als bedoeld in artikel 9.1 "Water".

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met dien verstande dat de bouwhoogte, anders dan voor verkeersregeling, verkeersleiding, wegaanduiding of verkeersverlichting, ten hoogste 3m bedraagt.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding, waterberging, sierwater en het verkeer te water;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, bruggen, duikers, damwanden, kademuren en waterstaatkundige voorzieningen, niet zijnde aanlegsteigers.

9.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3m.

Artikel 10 Wonen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven en water.

10.2 Bouwregels

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

10.2.1 Hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte;
c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding "maximale goothoogte (m)" aangegeven goothoogte.
d. de goothoogte mag alleen worden overschreden door een kap.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen tussen de openbare weg en 2m achter de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1m;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3m.

10.2.3 Algemeen

1. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer woningen. Het is eveneens verboden meerdere woningen samen te voegen tot een kleiner aantal woningen;
2. Het is verboden bestaande gebouwen en gronden met een bestemming waar volgens de bestemmingsomschrijving het wonen naast andere bestemmingen is toegestaan, te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer woningen. Woonmogelijkheden binnen bestemmingen op grond waarvan wonen is toegestaan - maar nog niet wordt toegepast - zijn bestemd voor één huishouden;
3. Bij herbouw van één of meerdere woning(en) binnen de bestemming 'Wonen' of binnen een bestemming waar volgens de bestemmingsomschrijving het wonen naast andere bestemmingen is toegestaan, is in de nieuwe situatie een gelijk aantal woningen toegestaan.

10.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

a. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het erf (zij-, achter- en voorerf) bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf van de woning tot een maximum van 50m2;
b. indien het zij- en achtererf een grotere oppervlakte heeft dan 100m2 mag bij de maximale oppervlakte van 50m2 een percentage van 10% van het meerdere worden opgeteld, tot een maximum van 75m2;
c. indien niet in de perceelsgrens wordt gebouwd, bedraagt de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1m;
d. de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt:
    1. bij aaneengebouwde en half vrijstaande woningen: 3m;
    2. bij vrijstaande woningen: 5m;
e. de breedte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (gezien vanaf de voorzijde) op een zijerf dat grenst aan openbaar toegankelijk gebied mag ten hoogste 3,5m bedragen;
f. indien er sprake is van een voorerf zijn hierop onder de volgende voorwaarden aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan:
    1. ten hoogste 50% van het voorerf mag worden bebouwd;
    2. de bebouwing mag over ten hoogste de helft van de breedte van de voorgevel van het

hoofdgebouw worden gesitueerd;
3. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3m.
4. de bebouwing mag er niet toe leiden dat de volgens 10.2.4 onder a. en b ten hoogst toelaatbare bebouwing op het erf wordt overschreden;

g. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 0,3m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
h. de bouwhoogte van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4m
i. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen/aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3m;
j. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 5m;
k. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3m;

10.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen omtrent de plaatsing en de goot- en boeibordhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, indien over een lengte van meer dan 2,5m in de zij erfafscheiding wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de te bouwen gebouwen geen onnodige nadelige veranderingen teweegbrengen in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en in de lichttoetreding van het naastgelegen hoofdgebouw, met dien verstande dat:

a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig worden geschaad;
b. de goot- of boeibordhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,5m;
c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in 10.2.4 onder a of b ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

10.4.1 Aan-huis-gebonden ondernemingen

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden ondernemingen, mits;

a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het netto vloeroppervlak in gebruik voor de aan-huis-gebonden onderneming niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 50m²;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. er geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
e. de onderneming uitsluitend door de bewoners (zonder ander personeel) wordt uitgeoefend;
f. voor de activiteiten van de onderneming geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist en de inrichting valt onder het begrip type A van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
g. er geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
h. de activiteiten worden uitgevoerd in het hoofdgebouw plus aan-, uitbouw en aangebouwd bijgebouw.

10.4.2 Strijdig gebruik

1. Tot een strijdig gebruik van bouwwerken wordt, tenzij in 10.1 en/of 10.4.1 anders bepaald, in elk geval gerekend het gebruik van bijgebouwen voor het wonen.
2. Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor kamerbewoning en een woongroep. Tevens wordt tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken gerekend het recreatief verhuren van de woning aan derden voor korte perioden, tenzij voldaan wordt aan de beleidsregels particuliere recreatieve verhuur woningen Westland.

Artikel 11 Woongebied - 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. het wonen;
b. hoofdgebouwen en andere bouwwerken die nodig zijn voor het wonen;
c. bij de bovengenoemde functies behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, bergingen en parkeervoorzieningen;
d. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de bestemming, waaronder verkeersstructuren zoals woonstraten, ontsluitingswegen, voet- en fietspaden en straatmeubilair;
e. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, watergangen en waterpartijen;
f. groen-, speel-, parkeer- en nutsvoorzieningen;
g. ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van woongebied - oeverzone" (swg-ovz) dienen de gronden niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan en dienen de gronden onbebouwd te zijn en te worden ingericht als groene oever en water, waarbij alleen aanlegsteigers en terrassen zijn toegestaan;
h. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding “zonder bebouwing” [sba-zbb] dienen de gronden niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan er geen bouwwerken zijn toegestaan, behoudens straatmeubilair.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. binnen de bestemmingen Woongebied - 1, Woongebied - 2, Woongebied - 3 en Woongebied - 4 gezamenlijk maximaal 509 wooneenheden;
b. bijbehorende bouwwerken en overkappingen;
c. andere overige bouwwerken dan overkappingen;

mits,

d. in het gehele plangebied maximaal 720 wooneenheden worden gebouwd;
e. uit een situatietekening behorende bij de omgevingsvergunningaanvra(a)g(en) blijkt dat binnen de bestemming Woongebied - 1 minimaal 7m2 per woning als wijkgroen wordt gerealiseerd;
f. indien woningen worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - geluidsbelasting" (sw-gb), aangetoond dient te zijn dat het binnenniveau van de woningen maximaal 33 dB bedraagt;
g. woningen worden 30m uit de bestemming 'Maatschappelijk' gebouwd, tenzij uit een akoestisch onderzoek naar stemgeluid bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
h. ter plaatse van de functieaanduiding "groen" een minimale oppervlakte van 240m2 aan groenvoorzieningen gelegen aan de Poelkade wordt aangelegd;
i. ter plaatse van de functieaanduiding "speelvoorziening" (sz) de op de planverbeelding aangegeven hoeveelheid speelvoorzieningen met een minimale oppervlakte van 80m2 per speelvoorziening voor kinderen van 0 - 6 jaar wordt gerealiseerd, waarbij maximaal 50% van alle speelvoorzieningen in het gehele plangebied in het groen mag zijn gesitueerd;
j. ter plaatse van de functieaanduiding "langzaam verkeer" (lav) een langzaam verkeersverbinding met een breedte van minimaal 5,5m wordt aangelegd;

en geldende de volgende regels:

11.2.2 Hoofdgebouw als grondgebonden woning

Voor het bouwen van hoofdgebouwen als grondgebonden woningen gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de op de planverbeelding met de maatvoering "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte;
b. de goothoogte bedraagt ten hoogste de met de aanduiding “maximum goothoogte(m)” aangegeven goothoogte;
c. de grondgebonden woningen worden vrijstaand, halfvrijstaand gebouwd of drie aaneengebouwd;
d. de grondgebonden woningen zijn, voor zover deze grenzen aan openbaar toegankelijk gebied, met de voorgevel naar het openbaar toegankelijk gebied gericht;
e. voor grondgebonden woningen, die zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde grenzen aan openbaar toegankelijk gebied, zijn de voorgevels - indien van toepassing - gericht naar de zijde waar zich de bestemming Groen of de bestemming Natuur bevindt;
f. de minimale afstand van het hoofdgebouw tot aan de bestemmingsgrens van de bestemming Wonen, als geregeld in artikel 10 van deze regels, bedraagt:
    1. 3m vanaf de zijgevel en voorgevel van het hoofdgebouw;
    2. 8m vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw;
g. de afstand voor vrijstaande grondgebonden hoofdgebouwen en de niet aaneengebouwde zijde van een hafvrijstaande en eindwoning tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3m;
h. de afstand tussen de achtergevel en de perceelsgrens moet minimaal 6m bedragen;
i. dakopbouwen zijn niet toegestaan.

11.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. voor kavels waarvan het bouwperceel kleiner of gelijk is aan 100m² bedraagt het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken en overkappingen maximaal 50% van het achter- en zijerf met een maximum van 50m²;
b. voor kavels waarvan het bouwperceel groter is dan 100m² en kleiner of gelijk is aan 300m² bedraagt het gezamenlijke oppervlak van bijbehorende bouwwerken en overkappingen maximaal 50m² plus 20% van de totale oppervlakte dat het achter- en zijerf groter is dan 100m²;
c. voor kavels waarvan het bouwperceel groter is dan 300m² bedraagt het maximaal gezamenlijke oppervlak van bijbehorende bouwwerken en overkappingen op het achter en zijerf:

Oppervlakte bouwperceel	Oppervlakte bijbehorende bouwwerken
300m²	90m²
400m²	100m²
500m²	110m²
600m²	120m²
700m²	130m²
800m²	140m²
900m² en meer	150m²

d. bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden ten minste 1m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd;
e. de maximale diepte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan wordt gebouwd, bedraagt 4m met dien verstande dat maximaal 50% van het achtererf mag worden bebouwd;
f. voor zover op een afstand van niet meer dan 4m van het oorspronkelijke hoofdgebouw is de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen niet hoger dan;
    1. 5m;
    2. 0,3m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het

hoofdgebouw; en
3. het hoofdgebouw;

g. de maximale goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt 3m;
h. de maximale bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt 5m;
i. in afwijking van het bepaalde onder f. mag de maximale goothoogte of maximale bouwhoogte worden vergroot met maximaal 1,2m ten behoeve van de balustrade van een dakterras, mits de minimale afstand tot de achter-/zijperceelsgrens 3m bedraagt;
j. in afwijking van het bepaalde in lid d mogen erkers voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met dien verstande dat:
   1. per grondgebonden woning mag maximaal 1 erker gerealiseerd worden;
   2. de diepte van de erker mag ten hoogste 1/3 bedragen van de afstand van de voorgevel tot de voorste perceelsgrens met een maximum van 1,5m;
   3. de breedte van de erker bedraagt maximaal 2/3 van de gevel van het hoofdgebouw en mag niet worden overschreden;
   4. de erker wordt gesitueerd ten minste 0,5m uit de zijgevel van het hoofdgebouw;
   5. de goothoogte van de erker bedraagt ten hoogste 3m of 0,3m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden mag bedragen;
   6. de bouwhoogte van de erker mag maximaal 4m bedragen.

11.2.4 Overige bouwwerken

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

a. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen tussen openbaar toegankelijk gebied en 1m achter de voorgevelrooilijn bedraagt 1m;
b. bij hoekpercelen, waarvan de voorgevel en de zijgevel grenzen aan openbaar toegankelijk gebied, geldt het bepaalde onder a, uitgezonderd het deel tussen de oorspronkelijke achtergevel van de woning en de perceelgrens van het achtererf waar de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen 2m bedraagt;
c. de maximale bouwhoogte van overige erfafscheidingen bedraagt 2m;
d. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van straatverlichting bedraagt 7m;
e. de maximale bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt 5m;
f. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt 3m;
g. schotelantennes op of aan een bouwwerk zijn niet toegestaan.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Afwijken van de afstanden

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.2 onder g. en h. toestaan dat er wordt afgeweken van de in die leden genoemde afstanden, mits:

a. een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige van de gemeente;
b. daardoor geen onevenredige hinder of overlast wordt veroorzaakt op aangrenzende percelen.

11.3.2 Afwijken van de goothoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.2 Hoofdgebouw als grondgebonden woning, aanhef en onder b, om de goothoogte van de grondgebonden woningen niet van toepassing te verklaren en daarmee een derde bouwlaag toe te staan, eventueel met een plat dak, met dien verstande dat:

a. een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige van de gemeente;
b. naastgelegen woningen geen onaanvaardbare schaduwwerking ondervinden;
c. de maximaal toegestane bouwhoogte niet wordt overschreden.

11.3.3 Afwijken van type woning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.2 onder c door toe te staan dat er meer dan 3 woningen aaneen mogen worden gebouwd, mits:

a. een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige van de gemeente;
b. daardoor geen onevenredige hinder of overlast wordt veroorzaakt op aangrenzende percelen.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

11.4.1 Aan-huis-gebonden ondernemingen

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden ondernemingen, mits;

a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het netto vloeroppervlak in gebruik voor de aan-huis-gebonden onderneming niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 50m²;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. er geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
e. de onderneming uitsluitend door de bewoners (zonder ander personeel) wordt uitgeoefend;
f. voor de activiteiten van de onderneming geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist en de inrichting valt onder het begrip type A van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
g. er geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
h. de activiteiten worden uitgevoerd in het hoofdgebouw plus aan-, uitbouw en aangebouwd bijgebouw.

11.4.2 Strijdig gebruik

1. Tot een strijdig gebruik van bouwwerken wordt, tenzij in Woongebied - 1 en/of artikel 11.4.1 anders is bepaald, in elk geval gerekend het gebruik van bijgebouwen voor het wonen.
2. Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor kamerwoning en een woongroep. Tevens wordt tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken gerekend het recreatief verhuren van de woning aan derden voor korte perioden, tenzij voldaan wordt aan de beleidsregels particuliere recreatieve verhuur woningen Westland.

Artikel 12 Woongebied - 2

Artikel 12 Woongebied - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen;
b. hoofdgebouwen en andere bouwwerken die nodig zijn voor de bovengenoemde functies;
c. bij de bovengenoemde functies behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, bergingen en parkeervoorzieningen;
d. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de bestemming, waaronder verkeersstructuren zoals woonstraten, ontsluitingswegen, voet- en fietspaden en straatmeubilair;
e. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, watergangen en waterpartijen;
f. groen-, speel-, parkeer- en nutsvoorzieningen;
g. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding “bijgebouw en bouwwerk geen gebouw zijnde uitgesloten" [sba-bgg] zijn geen bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan;
h. er plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van woongebied - oeverzone" (swg-ovz) dienen de gronden niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan en dienen de gronden onbebouwd te zijn en te worden ingericht als groene oever en water, waarbij alleen aanlegsteigers en terrassen zijn toegestaan;
i. ter plaatse van functieaanduiding "water" (wa) moet water worden gerealiseerd. Het water mag onder de bebouwing doorlopen;
j. ter plaatse van de aanduiding "brug" (br) een brug.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. binnen de bestemmingen Woongebied - 1, Woongebied - 2, Woongebied - 3 en Woongebied - 4 gezamenlijk maximaal 509 wooneenheden;
b. waaronder bijbehorende bouwwerken en overkappingen;
c. andere overige bouwwerken dan overkappingen;

mits,

d. in het gehele plangebied maximaal 720 wooneenheden worden gebouwd;
e. binnen de bestemmingen Gemengd, Woongebied - 2, Woongebied - 3 en Woongebied - 4 ten minste 30% van het totaal aantal woningen in het gehele plangebied als betaalbare woning wordt gerealiseerd;
f. indien woningen worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen - geluidsbelasting" (sw-gb), aangetoond dient te zijn dat het binnenniveau van de woningen maximaal 33 dB bedraagt;
g. uit een situatietekening behorende bij de omgevingsvergunningaanvra(a)g(en) blijkt dat binnen de bestemming Gemengd minimaal 7 m2 per woning als wijkgroen wordt gerealiseerd;
h. ter plaatse van de functieaanduiding "speelvoorziening" (sz) de op de planverbeelding aangegeven hoeveelheid speelvoorzieningen met een minimale oppervlakte van 80m2 ter plaatse van de functieaanduiding "speelvoorziening" (sz) de op de planverbeelding aangegeven hoeveelheid speelvoorzieningen met een minimale oppervlakte van 80m2 per speelvoorziening voor kinderen van 0 - 6 jaar wordt gerealiseerd, waarbij maximaal 50% van alle speelvoorzieningen in het gehele plangebied in het groen mag zijn gesitueerd; voor kinderen van 0 - 6 jaar wordt gerealiseerd, waarbij maximaal 50% van alle speelvoorzieningen in het gehele plangebied in het groen mag zijn gesitueerd;

en gelden de volgende regels:

12.2.2 Hoofdgebouw als grondgebonden woning

Voor het bouwen van hoofdgebouwen als grondgebonden woningen gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de op de planverbeelding met de maatvoering "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte;
b. de goothoogte bedraagt ten hoogste de met de aanduiding “maximum goothoogte(m)” aangegeven goothoogte;
c. de grondgebonden woningen zijn, voor zover deze grenzen aan openbaar toegankelijk gebied, met de voorgevel naar het openbaar toegankelijk gebied gericht;
d. voor grondgebonden woningen, die zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde grenzen aan openbaar toegankelijk gebied, zijn de voorgevels - indien van toepassing - gericht naar de zijde waar zich de bestemming Groen of de bestemming Natuur bevindt;
e. de minimale afstand van het hoofdgebouw tot aan de bestemmingsgrens van de bestemming Wonen, als geregeld in artikel 10 van deze regels, bedraagt:
    1. 3m vanaf de zijgevel en voorgevel van het hoofdgebouw;
    2. 8m vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw;
f. de afstand voor de niet aaneengebouwde zijde van een eindwoning tot de zijdelingse perceelgsrens bedraagt ten minste 3m;
g. de afstand tussen de achtergevel en de perceelsgrens moet minimaal 6m bedragen;
h. dakopbouwen zijn niet toegestaan.

12.2.3 Hoofdgebouw als gestapelde woningen

a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan met de aanduiding “maximaal aantal bouwlagen” op de planverbeelding is aangegeven;
b. voor hoofdgebouwen als gestapelde woningen geldt geen maximale goothoogte;
c. de gestapelde woningen moeten met de voorgevel naar openbaar toegankelijk gebied zijn gericht.

12.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. voor kavels waarvan het bouwperceel kleiner of gelijk is aan 100m² bedraagt het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken en overkappingen maximaal 50% van het achter- en zijerf met een maximum van 50m²;
b. voor kavels waarvan het bouwperceel groter is dan 100m² en kleiner of gelijk is aan 300m² bedraagt het gezamenlijke oppervlak van bijbehorende bouwwerken en overkappingen maximaal 50m² plus 20% van de totale oppervlakte dat het achter- en zijerf groter is dan 100m²;
c. voor kavels waarvan het bouwperceel groter is dan 300m² bedraagt het maximaal gezamenlijke oppervlak van bijbehorende bouwwerken en overkappingen op het achter en zijerf:

Oppervlakte bouwperceel	Oppervlakte bijbehorende bouwwerken
300m²	90m²
400m²	100m²
500m²	110m²
600m²	120m²
700m²	130m²
800m²	140m²
900m² en meer	150m²

d. bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden ten minste 1m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd;
e. de maximale diepte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan wordt gebouwd, bedraagt 4m met dien verstande dat maximaal 50% van het achtererf mag worden bebouwd;
f. voor zover op een afstand van niet meer dan 4m van het oorspronkelijke hoofdgebouw is de

bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen niet hoger dan;
1. 5m;
2. 0,3m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en
3. het hoofdgebouw;

g. de maximale goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt 3m;
h. de maximale bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt 5m;
i. in afwijking van het bepaalde onder f. mag de maximale goothoogte of maximale bouwhoogte worden vergroot met maximaal 1,2m ten behoeve van de balustrade van een dakterras, mits de minimale afstand tot de achter-/zijperceelsgrens 3m bedraagt;
j. in afwijking van het bepaalde in lid d mogen erkers voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met dien verstanden dat:
   1. per grondgebonden woning mag maximaal 1 erker gerealiseerd worden;
   2. de diepte van de erker mag ten hoogste 1/3 bedragen van de afstand van de voorgevel tot de voorste perceelsgrens met een maximum van 1,5m;
   3. de breedte van de erker bedraagt maximaal 2/3 van de gevel van het hoofdgebouw en mag niet worden overschreden;
   4. de erker wordt gesitueerd ten minste 0,5m uit de zijgevel van het hoofdgebouw;
   5. de goothoogte van de erker bedraagt ten hoogste 3m of 0,3m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden mag bedragen;
   6. de bouwhoogte van de erker mag maximaal 4m bedragen;
k. In afwijking van het bepaalde in lid d, mogen aan- en uitbouwen voor de voorgevel worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
   1. de afstand tussen de aan- of uitbouw en de voorste perceelsgrens, dient tenminste 3m te bedragen;
   2. de diepte van de aan- of uitbouw mag ten hoogste 3m bedragen;
   3. een aan- of uitbouw dient ten minste over 70% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
   4. de bouwhoogte van aan- en uitbouw bedraagt ten hoogste 0,3m boven de vloer van de tweede verdieping van het hoofdgebouw op het bouwperceel en heeft een maximale bouwhoogte van 7 meter;
   5. de bouwhoogte in sub 4 van dit lid mag worden overschreden door een balkonhek of borstwering met een hoogte van 1,2m.

12.2.5 Parkeergarages

Ondergrondse en bovengrondse parkeergarages en stallingen buiten de buitenwerkse gevels van bovengronds gelegen hoofdgebouwen met een maximale verticale diepte van 3m onder het peil en tot een maximale bouwhoogte van 6m boven het peil zijn binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan, mits deze stedenbouwkundig en landschappelijk zijn ingepast.

12.2.6 Overige bouwwerken

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

a. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen tussen openbaar toegankelijk gebied en 1m achter de voorgevelrooilijn bedraagt 1m;
b. bij hoekpercelen, waarvan de voorgevel en de zijgevel grenzen aan openbaar toegankelijk gebied, geldt het bepaalde onder a, uitgezonderd het deel tussen de oorspronkelijke achtergevel van de woning en de perceelgrens van het achtererf waar de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen 2m bedraagt;
c. de maximale bouwhoogte van overige erfafscheidingen bedraagt 2m;
d. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van straatverlichting bedraagt 7m;
e. de maximale bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt 5m;
f. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt 3m;
g. schotelantennes op of aan een bouwwerk zijn niet toegestaan.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Afwijken van de afstanden

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2.2 onder f. en g. toestaan dat er wordt afgeweken van de in die leden genoemde afstanden, mits:

a. een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige van de gemeente;
b. daardoor geen onevenredige hinder of overlast wordt veroorzaakt op aangrenzende percelen.

12.3.2 Afwijken van de goothoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.2 , aanhef en onder b, om de goothoogte van de grondgebonden woningen niet van toepassing te verklaren en daarmee een derde bouwlaag toe te staan, eventueel met een plat dak, met dien verstande dat:

a. een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige van de gemeente;
b. naastgelegen woningen geen onaanvaardbare schaduwwerking ondervinden;
c. de maximaal toegestane hoogte niet wordt overschreden.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

12.4.1 Aan-huis-gebonden ondernemingen

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden ondernemingen, mits;

a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het netto vloeroppervlak in gebruik voor de aan-huis-gebonden onderneming niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 50m²;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. er geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
e. de onderneming uitsluitend door de bewoners (zonder ander personeel) wordt uitgeoefend;
f. voor de activiteiten van de onderneming geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist en de inrichting valt onder het begrip type A van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
g. er geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
h. de activiteiten worden uitgevoerd in het hoofdgebouw plus aan-, uitbouw en aangebouwd bijgebouw.

12.4.2 Strijdig gebruik

1. Tot een strijdig gebruik van bouwwerken wordt, tenzij in Woongebied - 2 en/of 12.4.1 anders bepaald, in elk geval gerekend het gebruik van bijgebouwen voor het wonen.
2. Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor kamerbewoning en een woongroep. Tevens wordt tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken gerekend het recreatief verhuren van de woning aan derden voor korte perioden, tenzij voldaan wordt aan de beleidsregels particuliere recreatieve verhuur woningen Westland.

Artikel 13 Woongebied - 3

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen;
b. hoofdgebouwen en andere bouwwerken die nodig zijn voor de bovengenoemde functies;
c. bij de bovengenoemde functies behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, bergingen en parkeervoorzieningen;
d. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de bestemming, waaronder verkeersstructuren zoals woonstraten, ontsluitingswegen, voet- en fietspaden en straatmeubilair;
e. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, watergangen en waterpartijen;
f. groen-, speel-, parkeer- en nutsvoorzieningen;

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. binnen de bestemmingen Woongebied - 1, Woongebied - 2, Woongebied - 3 en Woongebied - 4 gezamenlijk maximaal 509 wooneenheden;
b. waaronder bijbehorende bouwwerken en overkappingen;
c. andere overige bouwwerken dan overkappingen;

.

mits,

d. in het gehele plangebied maximaal 720 wooneenheden worden gebouwd;
e. binnen de bestemmingen Gemengd, Woongebied - 2, Woongebied - 3 en Woongebied - 4 ten minste 30% van het totaal aantal woningen in het gehele plangebied als betaalbare woning wordt gerealiseerd;
f. indien woningen worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen - geluidsbelasting" (sw-gb), aangetoond dient te zijn dat het binnenniveau van de woningen maximaal 33 dB bedraagt;
g. ter plaatse van de functieaanduiding "ontsluiting" (os) een ontsluitingsweg ten behoeve van de naastgelegen bestaande woning wordt gerealiseerd.

en gelden de volgende regels:

13.2.2 Hoofdgebouw als gestapelde woningen

a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan met de aanduiding “maximale bouwhoogte” op de planverbeelding is aangegeven
b. voor hoofdgebouwen als gestapelde woningen geldt geen maximale goothoogte;
c. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met een hoogte van 30 meter of meer staat, op basis van een daartoe uitgevoerd en bij de aanvraag overgelegd onderzoek, vast dat sprake is van een aanvaardbaar windklimaat, dat wil zeggen dat het windklimaat al dan niet met behulp van windafschermende maatregelen voldoet aan tenminste een goed windklimaat op basis van het criterium slenteren zoals beschreven in NEN 8100 ;
d. de gestapelde woningen moeten met de voorgevel naar openbaar toegankelijk gebied zijn gericht;

13.2.3 Parkeergarages

Ondergrondse en bovengrondse parkeergarages en stallingen buiten de buitenwerkse gevels van bovengronds gelegen hoofdgebouwen met een maximale verticale diepte van 3m onder het peil en tot een maximale bouwhoogte van 6m boven het peil zijn binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan, mits deze stedenbouwkundig en landschappelijk zijn ingepast.

13.2.4 Overige bouwwerken

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

a. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van straatverlichting bedraagt 7m;
b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt 3m;
c. schotelantennes op of aan een bouwwerk zijn niet toegestaan.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

13.3.1 Aan-huis-gebonden ondernemingen

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden ondernemingen, mits;

a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het netto vloeroppervlak in gebruik voor de aan-huis-gebonden onderneming niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 50m²;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. er geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
e. de onderneming uitsluitend door de bewoners (zonder ander personeel) wordt uitgeoefend;
f. voor de activiteiten van de onderneming geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist en de inrichting valt onder het begrip type A van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
g. er geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
h. de activiteiten worden uitgevoerd in het hoofdgebouw plus aan-, uitbouw en aangebouwd bijgebouw.

13.3.2 Strijdig gebruik

1. Tot een strijdig gebruik van bouwwerken wordt, tenzij in Woongebied - 3 en/of 13.3.1 anders bepaald, in elk geval gerekend het gebruik van bijgebouwen voor het wonen.
2. Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor kamerbewoning en een woongroep. Tevens wordt tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken gerekend het recreatief verhuren van de woning aan derden voor korte perioden, tenzij voldaan wordt aan de beleidsregels particuliere recreatieve verhuur woningen Westland.

Artikel 14 Woongebied - 4

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen;
b. hoofdgebouwen en andere bouwwerken die nodig zijn voor het wonen;
c. bij de bovengenoemde functies behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, bergingen en parkeervoorzieningen;
d. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de bestemming, waaronder verkeersstructuren zoals woonstraten, ontsluitingswegen, voet- en fietspaden en straatmeubilair;
e. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, watergangen en waterpartijen;
f. groen-, speel-, parkeer- en nutsvoorzieningen;

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. binnen de bestemmingen Woongebied - 1, Woongebied - 2, Woongebied - 3 en Woongebied - 4 gezamenlijk maximaal 509 wooneenheden;
b. bijbehorende bouwwerken en overkappingen;
c. andere overige bouwwerken dan overkappingen;
d. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding “zonder bebouwing” [sba-zbb] zijn geen bouwwerken toegestaan, behoudens straatmeubilair;

mits,

e. in het gehele plangebied maximaal 720 wooneenheden worden gebouwd;
f. binnen de bestemmingen Gemengd, Woongebied - 2, Woongebied - 3 en Woongebied - 4 ten minste 30% van het totaal aantal woningen in het gehele plangebied als betaalbare woning wordt gerealiseerd;
g. uit een situatietekening behorende bij de omgevingsvergunningaanvra(a)g(en) blijkt dat binnen de bestemming Gemengd minimaal 7 m2 per woning als wijkgroen wordt gerealiseerd;
h. indien woningen worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen - geluidsbelasting" (sw-gb), aangetoond dient te zijn dat het binnenniveau van de woningen maximaal 33 dB bedraagt;
i. ter plaatse van de functieaanduiding "speelvoorziening" (sz) de op de planverbeelding aangegeven hoeveelheid speelvoorzieningen met een minimale oppervlakte van 80m2 per speelvoorziening voor kinderen van 0 - 6 jaar wordt gerealiseerd, waarbij maximaal 50% van alle speelvoorzieningen in het gehele plangebied in het groen mag zijn gesitueerd;

en geldende de volgende regels:

14.2.2 Hoofdgebouw als grondgebonden woning

Voor het bouwen van hoofdgebouwen als grondgebonden woningen gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de op de planverbeelding met de maatvoering "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte;
b. de goothoogte bedraagt ten hoogste de met de aanduiding “maximum goothoogte(m)” aangegeven goothoogte;
c. de grondgebonden hoofdgebouwen worden als rijwoningen of als beneden-bovenwoningen gebouwd;
d. de grondgebonden woningen zijn, voor zover deze grenzen aan openbaar toegankelijk gebied, met de voorgevel naar het openbaar toegankelijk gebied gericht;
e. voor grondgebonden woningen, die zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde grenzen aan

openbaar toegankelijk gebied, zijn de voorgevels - indien van toepassing - gericht naar de zijde waar zich de bestemming Groen of de bestemming Natuur bevindt;

f. de minimale afstand van het hoofdgebouw tot aan de bestemmingsgrens van de bestemming Wonen, als geregeld in artikel 10 van deze regels, bedraagt:
   1. 3m vanaf de zijgevel en voorgevel van het hoofdgebouw;
   2. 8m vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw;
g. de afstand voor vrijstaande grondgebonden hoofdgebouwen en de niet aaneengebouwde zijde van een hafvrijstaande en eindwoning tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3 meter;
h. de afstand tussen de achtergevel en de perceelgrens moet minimaal 6m bedragen;
i. dakopbouwen zijn niet toegestaan.

14.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. voor kavels waarvan het bouwperceel kleiner of gelijk is aan 100m² bedraagt het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken en overkappingen maximaal 50% van het achter- en zijerf met een maximum van 50m²;
b. voor kavels waarvan het bouwperceel groter is dan 100m² en kleiner of gelijk is aan 300m² bedraagt het gezamenlijke oppervlak van bijbehorende bouwwerken en overkappingen maximaal 50m² plus 20% van de totale oppervlakte dat het achter- en zijerf groter is dan 100m²;
c. voor kavels waarvan het bouwperceel groter is dan 300m² bedraagt het maximaal gezamenlijke oppervlak van bijbehorende bouwwerken en overkappingen op het achter en zijerf:

Oppervlakte bouwperceel	Oppervlakte bijbehorende bouwwerken
300m²	90m²
400m²	100m²
500m²	110m²
600m²	120m²
700m²	130m²
800m²	140m²
900m² en meer	150m²

d. bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden ten minste 1m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd;
e. de maximale diepte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan wordt gebouwd, bedraagt 4m met dien verstande dat maximaal 50% van het achtererf mag worden bebouwd;
f. voor zover op een afstand van niet meer dan 4m van het oorspronkelijke hoofdgebouw is de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen niet hoger dan;
   1. 5m;
   2. 0,3m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en
   3. het hoofdgebouw;
g. de maximale goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt 3m;
h. de maximale bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt 5m;
i. in afwijking van het bepaalde onder f. mag de maximale goothoogte of maximale bouwhoogte worden vergroot met maximaal 1,2m ten behoeve van de balustrade van een dakterras, mits de minimale afstand tot de achter-/zijperceelsgrens 3m bedraagt;
j. in afwijking van het bepaalde in lid d mogen erkers voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met dien verstanden dat:
   1. per grondgebonden woning mag maximaal 1 erker gerealiseerd worden;
   2. de diepte van de erker mag ten hoogste 1/3 bedragen van de afstand van de voorgevel tot de voorste perceelsgrens met een maximum van 1,5m;
   3. de breedte van de erker bedraagt maximaal 2/3 van de gevel van het hoofdgebouw en mag

niet worden overschreden;
4. de erker wordt gesitueerd ten minste 0,5m uit de zijgevel van het hoofdgebouw;
5. de goothoogte van de erker bedraagt ten hoogste 3m of 0,3m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden mag bedragen;
6. de bouwhoogte van de erker mag maximaal 4m bedragen.

14.2.4 Parkeergarages

Ondergrondse en bovengrondse parkeergarages en stallingen buiten de buitenwerkse gevels van bovengronds gelegen hoofdgebouwen met een maximale verticale diepte van 3m onder het peil en tot een maximale bouwhoogte van 6m boven het peil zijn binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan, mits deze stedenbouwkundig en landschappelijk zijn ingepast.

14.2.5 Overige bouwwerken

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

a. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen tussen openbaar toegankelijk gebied en 1m achter de voorgevelrooilijn bedraagt 1m;
b. bij hoekpercelen, waarvan de voorgevel en de zijgevel grenzen aan openbaar toegankelijk gebied, geldt het bepaalde onder a, uitgezonderd het deel tussen de oorspronkelijke achtergevel van de woning en de perceelgrens van het achtererf waar de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen 2m bedraagt;
c. de maximale bouwhoogte van overige erfafscheidingen bedraagt 2m;
d. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van straatverlichting bedraagt 7m;
e. de maximale bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt 5m;
f. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt 3m;
g. schotelantennes op of aan een bouwwerk zijn niet toegestaan.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Afwijken van de afstanden

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.2.2 onder g. en h. toestaan dat er wordt afgeweken van de in die leden genoemde afstanden, mits:

a. een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige van de gemeente;
b. daardoor geen onevenredige hinder of overlast wordt veroorzaakt op aangrenzende percelen.

14.3.2 Afwijken van de goothoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.2 , aanhef en onder b, om de goothoogte van de grondgebonden woningen niet van toepassing te verklaren en daarmee een derde bouwlaag toe te staan, eventueel met een plat dak, met dien verstande dat:

a. een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige van de gemeente;
b. naastgelegen woningen geen onaanvaardbare schaduwwerking ondervinden;
c. de maximaal toegestane hoogte niet wordt overschreden.

14.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

14.4.1 Aan-huis-gebonden ondernemingen

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden ondernemingen, mits;

a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het netto vloeroppervlak in gebruik voor de aan-huis-gebonden onderneming niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 50m²;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. er geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;

e. de onderneming uitsluitend door de bewoners (zonder ander personeel) wordt uitgeoefend;
f. voor de activiteiten van de onderneming geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist en de inrichting valt onder het begrip type A van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
g. er geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
h. de activiteiten worden uitgevoerd in het hoofdgebouw plus aan-, uitbouw en aangebouwd bijgebouw.

14.4.2 Strijdig gebruik

1. ot een strijdig gebruik van bouwwerken wordt, tenzij in Woongebied - 4 en/of 14.4.1 anders bepaald, in elk geval gerekend het gebruik van bijgebouwen voor het wonen.
2. Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor kamerbewoning en een woongroep. Tevens wordt tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken gerekend het recreatief verhuren van de woning aan derden voor korte perioden, tenzij voldaan wordt aan de beleidsregels particuliere recreatieve verhuur woningen Westland.

Artikel 15 Waterstaat - Waterbergingsgebied (dubbelbestemming)

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterbergingsgebied (dubbelbestemming)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterberging. In geval van strijdigheid, gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de betreffende gronden van toepassing zijn. Op deze dubbelbestemming is de voorrangsregeling van artikel 23.3 van toepassing.

15.2 Voorwaardelijke verplichtingwaterberging

De voorwaardelijke verplichting geldt voor de voor de gronden die mede zijn bestemd bestemming voor Woongebied - 1, Woongebied - 2, Woongebied - 3, Woongebied - 4 en Gemengd. Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:

a. voldaan moet worden aan de gestelde waterbergingsnorm uit het waterhuishoudkundig plan Waelpark en de daaruit voortvloeiende waterbergingsopgave voor het bestemmingsplan Waelplas, zoals aangegeven in de tabel 'Bergingsnorm en -opgave Waelpolder':

	verhardingspercentage			
	50%	55%	60%	65%
norm	390 m³ /ha	426 m³ /ha	463 m³ /ha	499 m³ /ha
Opgave plangebied	14.625 m²	15.975 m²	17.363 m²	18.713 m²

Tabel: Bergingsnorm en -opgave Waelpolder

b. de waterberging dient gerealiseerd te worden binnen het plangebied;
c. indien de waterberging niet gerealiseerd kan worden binnen het plangebied, dan dient, na instemming van het Hoogheemraadschap van Delfland, de waterberging te worden gerealiseerd binnen het plan Waelpark, waar Waelpolder onderdeel van uitmaakt;
d. voorafgaand aan het verlenen van de Omgevingsvergunning voor het betreffende deel, dient het bevoegd gezag instemming van het Hoogheemraadschap van Delfland te zijn verkrijgen.

Artikel 16 Waterstaat - Waterkering

16.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering.
b. de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Voor zover deze dubbelbestemming samenvalt met andere dubbelbestemmingen is de voorrangsregeling in artikel 23.3 van toepassing.

16.2 Bouwregels

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

a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 16.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) 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.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 16.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens te beslissen, wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de waterkering.

Artikel 17 Leiding - Water

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), voor het aangegeven aantal meters aan weerszijden van de as van de aangegeven strook, tevens bestemd voor:

a. een waterleiding;

met de daarbij behorende:

b. een gemaal;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 17.1, mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de andere bestemmingen, uitsluitend worden gebouwd, bouwwerken ten behoeve van de betreffende leiding en met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. de inhoud van de gebouwen bedraagt maximaal 30 m^3;
b. de hoogte van de gebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
c. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 17.2, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de desbetreffende andere bestemming van deze gronden, mits:

a. hierdoor geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding;
b. ter zake daarvan vooraf schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder is ingewonnen; en
c. geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

17.4 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

17.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in lid 17.1, zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. aanleggen van wegen en paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
c. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
d. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
e. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
f. werken en werkzaamheden, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten, die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tengevolge hebben;
g. het indrijven van voorwerpen in de grond.

17.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in sublid 17.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
b. werken en werkzaamheden, waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
   1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen vergunning was vereist;
   2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende vergunning;
c. werken en werkzaamheden voor zover daarvoor een omgevingsvergunning is vereist.

17.4.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 17.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door uitvoering daarvan, dan wel door de daarvan direct of indirecte te verwachten gevolgen:

a. een of meerdere waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen:
   1. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel;
   2. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
b. voor zover werken en werkzaamheden binnen de leidingbestemming geen blijvend onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de belangen van de betreffende leiding, en vooraf er zake door het bevoegd gezag het advies van de desbetreffende leidingbeheerder is ingewonnen.

17.4.4 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in sublid 17.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 18 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 19 Algemene bouwregels

19.1 Overschrijding van hoogte-aanduidingenop de planverbeelding

19.1.1 ondergeschikte bouwdelen

De hoogteaanduidingen op de planverbeelding mogen worden overschreden door antenne installaties, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 5m. bedraagt , alsmede door schoorstenen, trappenhuizen, alarminstallaties en andere ondergeschikte bouwdelen, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 1m. bedraagt, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

19.1.2 liftkokers

De hoogteaanduidingen op de planverbeelding mogen worden overschreden door liftkokers, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 1,5m bedraagt, tenzij hoofdstuk 2 anders bepaald.

19.2 Overschrijding bouwgrenzen

De op de planverbeelding aangegeven bouwgrenzen mogen uitsluitend worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden en funderingen;
b. bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 0,5m bedraagt.
c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 0,5m bedraagt;
d. rookkanalen, indien de overschrijding niet meer dan 0,5m bedraagt
e. putten, leidingen, goten en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van water rioolstoffen; hijsinrichtingen, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 0,5m bedraagt.
f. bestaande dakopbouwen, bestaande luifels en bestaande uitbouwen aan de voorzijde.

19.3 Ondergrondse bouwwerken

a. De regels van dit plan zijn van overeenkomstige toepassing op ondergrondse bouwwerken.
b. In aanvulling op het bepaalde onder a. mogen ondergrondse ruimten slechts worden gerealiseerd voor zover deze zijn gelegen tussen de buitenwerkse gevels van het bovengronds gelegen hoofdgebouw en met een maximale verticale diepte van 3m onder het peil.

19.4 Balkons

Voor het bouwen van balkons gelden de volgende regels:

a. balkons zijn alleen toegestaan bij gestapelde woningen;
b. balkons mogen aan alle zijden van een gebouw worden gerealiseerd;
c. balkons mogen buiten het bouwvlak en/of bestemmingsgrens worden gebouwd;
d. balkons boven openbaar toegankelijk gebied zijn niet toegestaan, hiervan uitgezonderd zijn openbaar groen en water waarboven balkons wel zijn toegestaan

19.5 Dakkapellen

Voor het bouwen van dakkapellen gelden de volgende regels:

a. Maatvoering achterzijde:
    1. de dakkapel ligt aan alle zijden tenminste 0,5m vrij in het dakvlak;
    2. de dakkapel is gemeten van de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75m;
    3. de dakkapel mag niet meer dan 1 meter uit de onderkant van het dakvlak staan.
b. Maatvoering voorzijde:
    1. de dakkapel is niet breder dan 50% van de breedte van het dakvlak;
    2. de dakkapel ligt aan alle zijden tenminste 0,5m vrij in het dakvlak;
    3. de dakkapel is gemeten van de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,5m;
    4. de dakkapel mag niet meer dan 1m uit de onderkant van het dakvlak staan.

Artikel 20 Algemene gebruiksregels

20.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 2.1 lid 1 onder c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van niet-bebouwde grond als permanente staan- of ligplaats van demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor de verkoop van etenswaren en/of dranken;
b. het gebruik van niet-bebouwde grond en/of water als staan- of ligplaats voor kampeermiddelen buiten de daarvoor aangewezen gronden; het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten, voor zover die niet als bouwwerk zijn aan te merken;
c. het gebruik van niet-bebouwde grond als opslag, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met de verwerkelijking van de bestemming of met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
d. de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
e. het gebruik van bouwwerken of het laten gebruiken van bouwwerken als seksinrichting.

20.2 Geen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

a. het gebruik van niet-bebouwde grond voor evenementen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening Westland;
b. het gebruik van niet-bebouwde grond voor standplaatsen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening Westland.'

Artikel 21 Algemene aanduidingsregels

21.1 Milieuzone - schone leeflaag

21.1.1 Verbodsregel

Het is verboden op, of in de gronden met de aanduiding Milieuzone - schone leeflaag zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning verleend door het bevoegd gezag, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 1m, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
c. het aanleggen van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

21.1.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van artikel 21.1.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

21.1.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 21.1.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan kan aantonen dat de werkzaamheden conform het saneringsplan (bijlage bij regels) worden uitgevoerd.

Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

22.1 Algemene afwijkingsmogelijkheden

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woon- en werksituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en er op grond van de regels in hoofdstuk 2 niet eerder kon worden afgeweken, bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan, voor:

a. afwijkingen van voorgeschreven maten, waaronder percentages, met ten hoogste 10%. Het moet hierbij primair gaan om het oplossen van knelpunten waar het bestemmingsplan niet in voorziet en waartegen in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat en niet om de bouwmogelijkheden bij voorbaat al te vergroten;
b. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes met een goothoogte van ten hoogste 3m ten behoeve van openbare nutsbedrijven of voor andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare gebouwtjes mits de inhoud van deze gebouwtjes niet groter is dan 60m³ zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen, toiletgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten;
c. het bouwen van een tweedelijns dakkapel aan de achterzijde boven een bestaande dakkapel;
d. het bouwen van straatmeubilair of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en keermuren met een bouwhoogte van ten hoogste 6m;
e. geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van bestemmingsgrenzen indien bij de definitieve uitmeting blijkt, dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden aangelegd als op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken, met dien verstande dat de veranderingen ten hoogste 2 m mogen bedragen;
f. afwijkingen van het bestemmingsplan, ten einde de uitvoering van een bouwplan mogelijk te maken, indien op grond van een definitieve uitmeting of in verband met de verkaveling of situering blijkt, dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van zo ondergeschikte aard blijft, dat de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast;
g. overschrijding van bouwgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch of ruimtelijke kwaliteit i.p.v. esthetisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen.
h. het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken (waaronder begrepen follies), riool-overstortkelders, boven- en ondergrondse containerruimten, informatie- en reclameborden.

22.2 Afwijking niet verlenen

Afwijking wordt in ieder geval niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 23 Overige regels

23.1 Werking wettelijke regelingen

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

23.2 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 20.1 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2°, van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

23.3 Voorrangsregeling

Indien en voor zover de in het plan aangegeven bestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen zijn, voor zover de voor de dubbelbestemmingen geldende regels ten aanzien van bebouwing of gebruik niet met elkaar verenigbaar zijn, de regels van toepassing die gelden voor de dubbelbestemming met de hoogste prioriteit volgens de volgorde die is aangegeven in onderstaand schema:

Bestemming	artikelnummer	volgorde van toepassing
Waterstaat - Waterberging	15	1
Waterstaat - Waterkering	16	2

23.4 Voorwaardelijke verplichting parkeren

1. Bij nieuwe ontwikkelingen (oprichting van een bouwwerk, verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik) is het gebruik van gronden en bouwwerken op grond van de regels in hoofdstuk 2 slechts toegestaan als op eigen terrein wordt voorzien in 1.65 voldoende parkeergelegenheid, zoals bedoeld in hoofdstuk 1 van deze regels.
2. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 1 indien:
   a. het voldoen aan die bepaling door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
   b. er een bijzonder gemeentelijk belang mee is gemoeid; of
   c. op andere wijze dan op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in de beleidsregel 'Parkeernormering gemeente Westland' en - indien deze beleidsregel gedurende de planperiode worden gewijzigd - aan die wijziging; of
   d. door de aanvrager van een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat de van toepassing zijnde parkeernorm(en) of aanwezigheidspercentages niet overeenkomen met de feitelijke situatie en kan worden volstaan met het realiseren van minder parkeergelegenheid.
3. Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning zoals genoemd bij lid 2 voorschriften verbinden ten aanzien van:
   a. de aard, plaats en inrichting van de parkeergelegenheid;
   b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeergelegenheid ten behoeve van invaliden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 24 Overgangsrecht

24.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. 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;
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 24.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 24.1.1 met
3. maximaal 10%;
4. Lid 24.1.1 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.

24.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 24.2.1, 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;
3. Indien het gebruik, bedoeld in lid 24.2.1, 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;
4. 21-0253411bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 25 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Waelpolder'



GEMEENTE WESTLAND

Postadres: Postbus 150, 2670 AD Naaldwijk
Bezoekadres: Verdilaan 7, 2671 VW Naaldwijk
T 14 0174
F (0174) 673 600
E info@gemeentewestland.nl
I www.gemeentewestland.nl

