Engelandlaan 140

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**8**
Artikel 3	Verkeer - Verblijfsgebied	8
Artikel 4	Wonen	10
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**11**
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	11
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels	12
Artikel 7	Algemene wijzigingsregels	13
Artikel 8	Overige regels	14
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**15**
Artikel 9	Overgangsrecht bouwwerken	15
Artikel 10	Overgangsrecht gebruik	16
Artikel 11	Slotregel	17

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het plan Engelandlaan 140 met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00108-0002 van de gemeente Zoetermeer.

1.2 aanduiding

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

1.3 aan huis verbonden beroep of bedrijf

een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten tot en met milieucategorie 1 van de staat van bedrijfsactiviteiten voor zover deze betrekking hebben op:

- administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch en zorggebied (waaronder gastouderschap tot zes kinderen) of hiermee gelijk te stellen gebied;
- het houden van een webshop of een bed en breakfast;
- ambachtelijke bedrijvigheid,

waarbij geldt dat deze activiteiten door hun beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend, met uitzondering van groepspraktijken, detailhandel en horeca.

1.4 bebouwing

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

1.5 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.6 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0637.BP00108- met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.7 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.8 bouwen

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

1.9 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.10 bouwperceel

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

1.11 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.12 bouwvlak

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

1.13 bouwwerk

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

1.14 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik, zoals bedoeld in het Vuurwerkbesluit (besluit van 22 januari 2002 Staatsblad nr 33, ter uitvoering van de Wet milieubeheer), zoals dit besluit luidt op het tijdstip van vaststelling van dit plan.

1.15 dak

iedere boven beëindiging van een gebouw;

1.16 gebouw

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

1.17 geometrische plaatsbepaling

locatie van een ruimtelijk object, vastgelegd in een ruimtelijk referentiesysteem.

1.18 hoofdgebouw

een gebouw dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw op een perceel kan worden aangemerkt. Op eenzelfde perceel kunnen meerdere gebouwen als hoofdgebouw worden aangemerkt;

1.19 kunstwerk

een bouwwerk geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, dam, duiker, tunnel, sluis, via- of aquaduct, voorziening ter voorkoming of beperking van verwuiling van de waterhuishouding, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.20 nutsvoorziening

voorziening voor elektriciteit, gas, water, energie, telecommunicatie, (gescheiden) inzameling van (huishoudelijke) afvalstoffen, opslag en transport van afvalwater, openbare veiligheid, volksgezondheid en een daarmee gelijk te stellen voorziening van algemeen nut.

1.21 overig bouwwerk

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

1.22 parkeerplaats op eigen terrein

een gebouwde of ongebouwde voorziening op eigen terrein met een minimale lengte van 6 m en een minimale breedte van 2,5 m, geschikt en toegankelijk voor het stallen van een auto.

1.23 peil

a. voor een gebouw op een perceel, waarvan de hoofdtoegang tot het perceel onmiddellijk grenst aan een weg, langzaam verkeersroute of voetpad:
de hoogte van die weg, langzaam verkeersroute of voetpad ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk dat in of op het water wordt gebouwd:
het gemiddeld waterpeil ter plaatse van het bouwwerk;
c. in overige gevallen:
de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse.

1.24 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels worden de maten van bouwwerken als volgt gemeten:

2.1 bouwhoogte

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen zoals genoemd in lid 2.7;

2.2 inhoud

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;

2.3 oppervlakte

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.4 vloeroppervlakte

binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden aangemerkt als bedrijfsvloeroppervlakte of winkelvloeroppervlakte.

2.5 ondergeschikte bouwdelen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Doeleindenomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonstraten, woonerven en pleinen;
b. fiets- en voetpaden;
c. trappen en hellingbanen ten behoeve van het overbruggen van een hoogteverschil, al dan niet naar een naastgelegen bestemming;
d. parkeervoorzieningen;
e. objecten van beeldende kunst;
f. geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen;
g. windbeperkende voorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. speelvoorzieningen;
j. vlaggenmasten en lichtmasten;
k. waterpartijen en waterlopen;

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en de regeling van het verkeer, geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen en windbeperkende voorzieningen mag maximaal 10 m bedragen;
b. de bouwhoogte van kunstwerken, vlaggenmasten, lichtmasten, objecten van beeldende kunst en speelvoorzieningen mag maximaal 10 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2, ten aanzien van de maatvoering van gebouwen, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Algemeen

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik.
b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van motorvoertuigen, caravans, boten en overige zaken;
d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor een seksinrichting of prostitutie;
e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van consumentenvuurwerk.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, uitsluitend in gestapelde vorm;

met daaraan ondergeschikt

b. groenvoorzieningen;
c. gemeenschappelijke voorzieningen;
d. kunstwerken;
e. nutsvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen, met uitzondering van autoparkeervoorzieningen;
g. tuinen en erven;
h. water;
i. wegen en paden;

met de daarbij behorende bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50 meter;
d. binnen het bouwvlak mogen maximaal 85 woningen in gestapelde vorm worden gebouwd.
e. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient ten behoeve van een vrije doorgang een bebouwingsvrije hoogte van minimaal 2,6 m in acht te worden genomen, gemeten vanaf aansluitend afgewerkt terrein.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van een terreinafscheiding mag maximaal 2 m bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,5 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

a. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik;
b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel;
c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor horeca;
d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van consumentenvuurwerk;
e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene afwijkingsregels

6.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels van dit plan voor:

a. afwijkingen van maten met ten hoogste 10%, met dien verstande dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw tot maximaal 2 meter mag worden overschreden;
b. het bouwen van luifels, erkers, balkons, bordessen, pergola's en andere ondergeschikte bouwdelen, mits deze het bouwvlak of bestemmingsvlak met niet meer dan 2,5 m overschrijden;
c. het bouwen van liftinstallaties, trappenhuizen, zonnepanelen en technische installaties mits:
    1. de oppervlakte van de overschrijding, per liftinstallatie, trappenhuis en technische installatie, niet meer bedraagt dan 20 m²; en
    2. de bouwhoogte van een liftinstallatie, trappenhuis, zonnepaneel of andere duurzaamheidsmaatregel en technische installatie niet meer bedraagt dan 4 m boven de, voor het desbetreffende bouwvlak geldende, maximale bouwhoogte;

6.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.1 kan alleen worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

7.1 Bouwvlakken en bestemmingsvlakken

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de situering en/of begrenzing van een bouwvlak of een bestemmingsvlak wordt gewijzigd, mits:

a. de oppervlakte van een aanduidingsvlak, bouwvlak en bestemmingsvlak met niet meer dan 10% wordt vergroot of verkleind en de situering van een bouwvlak of bestemmingsvlak met niet meer dan 5 m wordt verschoven;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de milieusituatie;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Parkeren

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

a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
b. er sprake is van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, met dien verstande dat;
    1. voor parkeergelegenheid geldt dat in afwijking van het gemeentelijk parkeerbeleid ten tijde van het vaststellen van dit bestemmingsplan, dan wel eventueel later vastgesteld parkeerbeleid, sprake is van voldoende parkeergelegenheid wanneer wordt voorzien in minimaal 0,5 en maximaal 1 parkeerplaats per woning.

8.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1, indien wordt voldaan aan de regels en voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning.

8.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in artikel 8.1, indien dit noodzakelijk is voor de verkeersveiligheid en/of om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

8.4 Strijdig gebruik

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

c. Het eerste lid 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.

Artikel 10 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat bestemmingsplan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Engelandlaan 140