



Plan

BESTEMMINGSPLAN ZEESTRAAT 85

voorontwerp

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

Zeestraat 85

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Tuin	13
Artikel 4 Wonen	14
Artikel 5 Waarde - Archeologie 2	16
Hoofdstuk 3 Algemene regels	19
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 7 Algemene bouwregels	20
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	22
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 10 Overige regels	24
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	25
Artikel 11 Overgangsrecht	25
Artikel 12 Slotregel	26

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Zeestraat 85' met identificatienummer NL.IMRO.0576.201800052-0001 van de gemeente Noordwijkerhout.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

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 aanduidingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak waarop een aanduiding betrekking heeft.

1.6 aan- en uitbouw:

een éénlaagse uitbreiding van een (bestaande) ruimte, welke is gebouwd aan een hoofdgebouw of aan een bedrijfswoning indien deze aanwezig is, die door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw of bedrijfswoning.

1.7 aan-huis-verbonden beroep:

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, consument verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep, dat in een woonruimte wordt uitgeoefend door de bewoner, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met uitsluiting van detailhandel.

1.8 achtererf(gebied):

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.9 archeologisch deskundige:

professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen.

1.10 archeologisch onderzoek:

diverse vormen van onderzoek (waaronder inventariserend veldonderzoek) naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.11 archeologisch rapport

in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.

1.12 archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relikten.

1.13 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relikten.

1.14 bebouwing:

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

1.15 bebouwingsgrens:

de op de kaart, blijkens de daarop voorkomende verklaring, als zodanig aangegeven lijn, die door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze regels zijn toegestaan.

1.16 bebouwingspercentage:

een aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.17 bedrijf:

een onderneming waarbij de bedrijfsactiviteiten gericht zijn op het vervaardigen, bewerken, herstellen, opslaan, installeren, herstellen, inzamelen en/of verhandelen van goederen, dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan-huis-verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.18 bestaand (in relatie tot bebouwing):

bebouwing die bestond of in uitvoering was op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van de ter-inzage-legging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.19 bestaand (in relatie tot gebruik):

het op het tijdstip van het in werking treden van het plan aanwezige gebruik.

1.20 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 bevoegd gezag:

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.

1.23 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw of indien een bedrijfswoning aanwezig, aan de bedrijfswoning, en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.24 bouwen:

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

1.25 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.26 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder.

1.27 bouwperceel:

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

1.28 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.29 bouwvlak:

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

1.30 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond om ter plaatse te functioneren.

1.31 carport

een bijbehorend bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, bestaande uit slechts van boven afgesloten c.q. afgedekte, en uit ten hoogste twee wanden, niet zijnde een voorwand, voorziene ruimte van lichte constructie, kennelijk slechts bestemd om te dienen als overdekte stalling voor een motorrijtuig.

1.32 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.33 garage:

overdekte stalling voor motorvoertuigen, welke niet op eenzelfde perceel gelegen is als een woning.

1.34 gebouw:

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

1.35 gebruik:

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

1.36 gedeeltelijk vernieuwen:

de inhoud van een bouwwerk mag niet worden vergroot en of in opeenvolgende fasen nagenoeg geheel worden afgebroken en herbouwd. Een gedeeltelijke vernieuwing of verandering mag er niet toe leiden dat in een betrekkelijk korte periode in een compleet nieuw bouwwerk wordt gerealiseerd.

1.37 geluidsgevoelige objecten:

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en hoofdstuk 1 van het Besluit geluidhinder.

1.38 gemeentelijke parkeernormen

Nota parkeernormen Noordwijkerhout vastgesteld op 28 september 2017 of diens opvolger;

1.39 gevel:

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak, doch niet zijnde een dove gevel of een vliesgevel.

1.40 groenvoorziening:

ruimten in de open lucht, waaronder in ieder geval worden begrepen (bos)parken, plantsoenen, bermen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.41 hoofdgebouw:

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.42 huishouden:

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.43 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°.

1.44 maaiveld:

de gemiddelde hoogte van het terrein ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan.

1.45 maatvoeringsvlak:

het geometrisch bepaald vlak, dat goothoogtes en woningtypes scheidt.

1.46 natuur- en landschapsdeskundige:

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake natuur en landschap.

1.47 nok:

het snijpunt van twee hellende dakvlakken.

1.48 normaal onderhoud, gebruik en beheer:

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

1.49 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.50 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt met een maximum van 30 m².

1.51 overbouwing:

het op de verdieping overkluizen van onderliggende gronden door bebouwing.

1.52 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met ten hoogste aan twee zijde een gesloten wand.

1.53 passend in straat- en bebouwingsbeeld:

- a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- b. een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
- c. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
- d. de cultuurhistorische samenhang van de omgeving.

1.54 perceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.55 permanente bewoning:

bewoning van een woning als hoofdverblijf.

1.56 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond.

1.57 voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie, dan wel gelet op uitstraling ervan, als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt. Indien een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst, geldt de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(-s).

1.58 voorgevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.59 vrijstaande woning:

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.60 watergang:

een werk al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan.

1.61 waterkering:

een voorziening om water tegen te houden, zoals een dijk of dam.

1.62 weg:

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.63 wonen:

het houden van verblijf, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

1.64 woning of wooneenheid:

een complex van ruimten, dat blijktens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de permanente huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

de kortste afstand tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.3 de afstand tussen gebouwen:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

2.4 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 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;

N.B.: bij een lessenaarsdak wordt de laagste snijlijn als goothoogte aangemerkt.

2.6 de hoogte van een dakopbouw:

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw.

2.7 de hoogte van een kap:

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap

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 scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.10 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

2.11 peil:

- de kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 10 m bedraagt;
- voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw, waarbij plaatselijke, niet bij het 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;
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdbegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte

- van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- d. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

2.12 ondergeschikte bouwdelen:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, balkons, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,5 meter wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. toegangspaden tot de aangrenzende hoofdgebouwen;
- c. verhardingen voor in- en uitritten
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeren op eigen terrein' parkeren op eigen terrein;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de op lid 3.1 bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming genoemde doeleinden worden gebouwd, met inachtneming van het gestelde in sublid 7.2.3.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor huis-aan-huis-gebonden-beroep;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen, erven, terreinen, groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

4.1.1 Ten behoeve van het toegestane gebruik zijn op en in deze gronden toegelaten:

- a. gebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen hoofdgebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat

- a. hoofdgebouwen uitsluitend als woning worden gebouwd;
- b. het maximaal aantal woningen bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is weergegeven;
- c. het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak, waarbij daarnaast de volgende aanduidingen gelden:
 1. ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand': zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
 2. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat

- a. het gezamenlijk grondoppervlak van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen ten hoogste 50% van het zij- en achtererf van de woning mag bedragen tot een maximum van 60 m² met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van minimaal 25 m² van het achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
- b. de afstand van het bijgebouw tot enig punt van de woning, met inbegrip van een eventuele aanbouw, tenminste 4 meter moet bedragen;
- c. de diepte van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw ten hoogste 3 meter mag bedragen;
- d. de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen ten hoogste respectievelijk 3 en 4,5 meter mag bedragen;
- e. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen ten hoogste 2,5 respectievelijk 4 meter mag bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met inachtneming van het gestelde in sublid 7.2.3.

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de situering en de goot- en bouwhoogte van uitbouwen en bijgebouwen, indien deze gebouwen over een diepte van meer dan 2,5 meter in de zijerfgrens worden gebouwd, teneinde te waarborgen dat de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
- b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c. een goede woonsituatie;

- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. sublid 4.2.2 onder a, teneinde aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen tot een grondoppervlakte van 85 m² toe te staan, mits de oppervlakte van het bij de woning behorende zij- en achtererf ten minste 250 m² bedraagt;
- b. sublid 4.2.2 onder d, teneinde de nokhoogte van uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen te vergroten, indien dit een beter stedenbouwkundig beeld oplevert in verband met de dakhelling van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de nokhoogte te hoogste mag bedragen:
 - 1. van uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen 7 m;
 - 2. van vrijstaande bijgebouwen 6 m.
- c. de omgevingsvergunning voor in sub a, b en c genoemde afwijkingen kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de woonsituatie;
 - 3. de verkeerssituatie;
 - 4. de sociale veiligheid;
 - 5. de parkeerbalans;
 - 6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Verboden gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van een garage voor bewoning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting of seksbedrijf;
- d. het gebruik van het hoofdgebouw als beroeps- of bedrijfsmatige werk- en/of opslagruimte;
- e. het gebruik van woningen anders dan voor één huishouden.

4.5.2 Aan huis gebonden beroep

Onder verboden gebruik wordt in ieder geval niet verstaan, het gebruik van de woning voor aan huis gebonden beroep, onder voorwaarden dat

- a. de activiteiten geen hinder voor de woonsituatie mogen opleveren en mogen niet op grond van de milieuwetgeving vergunningplichtig dan wel meldingsplichtig zijn;
- b. de activiteiten mogen naar de aard en visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning;
- c. de activiteiten mogen geen detailhandel en horeca betreffen;
- d. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen problemen in de omgeving veroorzaken;
- e. de activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt zijn, in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven en de vloeroppervlakte ten behoeve van de aan-huis-gebonden beroepen maximaal 30 % van de bebouwde oppervlakte mag bedragen;
- f. de activiteiten geen betrekking hebben op het gebruik ten behoeve van een seksinrichting of seksbedrijf.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;

- a. 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:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- b. het bepaalde onder a onder 1 en 2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en het ophogen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft dieper dan 30 centimeter;
- b. het graven of dempen van waterpartijen en watergangen dieper dan 30 centimeter;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 centimeter;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd.

5.3.2 Uitzondering op het verbodsregel

De onder sublid 5.3.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, die:

- a. plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van inventariserend veldonderzoek is aangebond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. het normale onderhoud en vervangingsplan betreffen;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning;
- e. een bodemverstoring betreffen van maximaal 500 m².

5.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder sublid 5.3.1 wordt slechts verleend indien de archeologische waarden door de werken niet onevenredig worden geschaad. De aanvrager van de bouwvergunning dient een inventariserend archeologisch onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid en intactheid van de voet van de strandwal en een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Alvorens het bevoegd gezag de omgevingsvergunning verleent, wint zij advies in bij een daarvoor deskundige en onafhankelijke instantie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding bouwgrens

Het overschrijden van de op de verbeelding aangeduide bouwgrens voor de bouw van bouwwerken van ondergeschikte aard zoals loggia's, erkers, keldertegangen, dakoverstekken, luifels en balkons, die qua aard en afmetingen bij de bestemming passen is toegestaan, mits wordt voldaan aan onderstaande voorwaarden:

- de diepte ten hoogste 1/3 van de diepte van de voortuin bedraagt, tot een maximum van 1,5 meter;
- de breedte ten hoogste 40% van de voorgevelbreedte, of de volle breedte van het bestaande raamkozijn bedraagt;
- de goothoogte ten hoogste 3 meter bedraagt.

7.2 Hoogteaanduidingen

7.2.1 Bouwhoogten

Voor de ten hoogste toelaatbare hoogte van gebouwen dienen - onverminderd hetgeen in sublid 7.2.3 of hoofdstuk 2 van de regels is bepaald - de op de verbeelding aangegeven hoogten te worden aangehouden.

7.2.2 Kapvorm

Tenzij op de verbeelding of in de regels ten aanzien van de afdekking van gebouwen anders is opgenomen, mogen de gebouwen zowel plat als met kap worden afgedekt. Voor zover een platte afdekking wordt toegepast, geeft de op de verbeelding aangegeven ten hoogste toelaatbare goothoogte, de ten hoogste toelaatbare hoogte van het boeibord van het platte dak aan.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag - tenzij, in hoofdstuk 2 of de overige regels anders is bepaald - ten hoogste bedragen:

	Bouwhoogte
van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel en openbare weg	1 m
van erf- en terreinafscheidingen elders	2 m
van overkappingen	3 m
van speeltoestellen	5 m
van vlaggenmasten	6 m
van lichtmasten	10 m
nutsvoorzieningen	3 m
van (schotel) antennes	5 m
van tuinmeubilair	2 m
van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

7.3 Ondergronds bouwen

7.3.1 ondergrondse gebouwen

Voor het bouwen van geheel of gedeeltelijk beneden het maaiveld gelegen ruimten gelden de volgende bepalingen:

- uitsluitend ter plaatse van het bouwvlak van een woning is de bouw van ondergrondse ruimten behorende bij en dienstbaar aan een woning toelaatbaar;
- voor het bouwen van ondergrondse ruimten behorende bij en dienstbaar aan een woning geldt het volgende:
 - de diepte onder het peil mag niet meer dan 3 meter bedragen;
 - ondergrondse ruimten zijn uitsluitend toelaatbaar onder de woning of onder de bijgebouwen behorende bij de woning;
 - de bijbehorende voorzieningen voor licht- en luchttoetreding dienen gesitueerd te zijn aan de van de weg afgekeerde zijde van het gebouw; aan de niet van de weg afgekeerde zijde(n) van het gebouw zijn binnen een strook van 1 m vanuit de bovengrondse voorgevel voorzieningen voor licht- en luchttoetreding voor ondergrondse ruimten toegestaan tot maximaal 25% van de breedte van de desbetreffende gevel;

4. ondergrondse ruimten tellen niet mee bij het bepalen van de inhoudsmaat van woningen.

7.3.2 ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. standplaats voor onderkomens, uitgezonderd kampeerwagens en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één kampeerwagen en/of tent per bouwperceel wordt geplaatst en deze niet voor bewoning wordt gebruikt;
- b. het opslaan van materialen en voorwerpen behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het al dan niet ten verkoop opslaan van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of ten delen uit gebruikte onderdelen samengestelde motorrijtuigen of aanhangwagens, welke bruikbaar en niet aan hun bestemming onttrokken zijn, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of-intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen teneinde een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen toe te staan indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 5 m² bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt tot een maximum van 2 meter boven de maximale (bouw)hoogte.
- f. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van het openbaar nut, met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een goothoogte van niet meer dan 4 meter, zoals schakelhuisjes, transformatorhuisjes, wachthuisjes, telefooncellen, muurtjes, standbeelden en straatmeubilair;

mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden;
- van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeernormen

10.1.1 Parkeernorm

Het gebruiken en/of bebouwen van gronden is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen (met bijbehorende eisen voor locatie en inrichting) ten behoeve van auto's en overige verkeersvoertuigen en de bijhorende bepalingen omtrent de ontsluiting en bevoorrading zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning. Deze eis geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

10.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10 lid 10.1.1 indien het voldoet aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het desbetreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit. Het afwijkingsbesluit moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder geval blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit en een goede parkeersituatie geborgd is.

10.1.3 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aanvullend aan het bepaalde in artikel 10 lid 10.1 ten einde een hogere parkeereis en/of zwaardere eisen ten aanzien van de bijbehorende bepalingen omtrent de ontsluiting en bevoorrading toe te passen indien het gebruik en/of het bouwplan van het desbetreffende plangebied, mede gezien de omgeving, op overwegende bezwaren stuit. Het besluit tot het stellen van de nadere eis moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder geval blijkt dat de eis noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit en een goede parkeersituatie te borgen.

10.2 Werking wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het tenietgaan 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 het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. 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.

11.2 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 het eerste lid, 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 het eerste lid, 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. 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan Zeestraat 85 van de gemeente Noordwijkerhout

