

**Bestemmingsplan "Zevenhuizen Dorp" - wijzigingsplan
"Tussen Knibbelweg 2 en 4"**

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1	Van toepassing verklaring	3
Artikel 2	Begrippen	4
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	5
Artikel 3	Wonen	5
Artikel 4	Waarde - Archeologie - 3	8
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	10
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	11
Artikel 5	Slotregel	11

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Van toepassing verklaring

Op dit wijzigingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan "Zevenhuizen Dorp", vastgesteld op 27 november 2012 door de gemeenteraad van Zuidplas, van toepassing, voor zover in de regels van dit wijzigingsplan niet anders is bepaald en met dien verstande dat in geval van discrepantie tussen de regels van het bestemmingsplan "Zevenhuizen Dorp" en het wijzigingsplan, de regels van het wijzigingsplan van toepassing zijn. Naast de regels van het bestemmingsplan "Zevenhuizen Dorp" zijn ook de regels van de "Parapluherziening Parkeren" van toepassing op dit wijzigingsplan.

Artikel 2 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

2.1 plan:

het wijzigingsplan Bestemmingsplan "Zevenhuizen Dorp" - wijzigingsplan "Tussen Knibbelweg 2 en 4" met identificatienummer NL.IMRO.1892.Wpknblwgt2en4Zhn-Ow01 van de gemeente Zuidplas.

2.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij behorende bijlagen.

2.3 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

2.4 huishouden

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

2.5 woning/wooneenheid

een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van een afzonderlijk (gemeenschappelijk) huishouden.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van woning voor één huishouden;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, waterhuishoudkundige voorzieningen en water.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag gebouwd worden met inachtneming van artikel 3.1 en gelden de volgende regels:

3.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. per bouwperceel en hoofdgebouw is maximaal 1 woning toegestaan; splitsing van een bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een tweede woning is niet toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- d. de inhoud van hoofdgebouwen inclusief bij-, aan- en uitbouwen en ondergrondse bouwlagen bedraagt ten hoogste 800 m³;
- e. de goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
 1. de dakkapel wordt geplaatst in het dakvlak;
 2. de breedte van dakkapellen aan de voor-, zij- en achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 80% van het dakvlak bedraagt.
- f. bij nieuwbouw moet een mechanische ventilatie worden uitgevoerd met de mogelijkheid om deze met één druk op de knop te kunnen uitschakelen.

3.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (bijbehorende bouwwerken)

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden ten minste 1 m achter de voorgevel gebouwd;
- c. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot perceelsgrenzen bedraagt 0 of ten minste 1 m;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw met een maximum van 4 m;
- e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 5 m;
- f. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- g. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
- h. de diepte van aan- en uitbouwen, gemeten vanuit de zij- en achtergevel van het hoofdgebouw waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, bedraagt ten hoogste 4 m;
- i. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- j. de totale oppervlakte van overkappingen bedraagt ten hoogste 30 m²;
- k. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% van het bij de woning behorende zij- en achtererf bedragen, zulks met een maximum van 50 m², met dien verstande dat:
 1. ten hoogste 75 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag worden

gebouwd indien de oppervlakte van de bedoelde gronden groter is dan 150 m².

2. ten hoogste 100 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag worden gebouwd indien de oppervlakte van de bedoelde gronden groter is dan 300 m².

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevel bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3m.

3.3 **Specifieke gebruiksregels**

3.3.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
- b. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het bijgebouwen betreft;
- c. het gebruik van delen van de woning en bijgebouwen als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- d. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevelijn en tot 3 m erachter;
- e. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. seksinrichtingen;
- h. opslag en verkoop van vuurwerk;
- i. het plaatsen van reclameobjecten (zuilen en/of borden).

3.3.2 *Aan-huis-gebonden beroepen*

Met betrekking tot het gebruik geldt dat de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 50 m² bedraagt.

3.4 **Afwijken van de bouwregels**

3.4.1 *Afwijken van de bouwregels t.a.v. overschrijding goot- en bouwhoogte hoofdgebouw voor dakopbouwen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde 3.2.1 onder c en d ten behoeve van het overschrijden van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw, indien:

- a. de breedte van de dakopbouw ten hoogste 85% van het dakvlak bedraagt;
- b. de bouwhoogte van de dakopbouw ten hoogste 0,8 m bedraagt, gemeten vanaf de nok van het dak.

3.4.2 *Afwijken van de bouwregels t.a.v. aan-/uitbouwen (erkers) voor de voorgevel*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder b ten aanzien van het realiseren van een aan-/uitbouw voor de voorgevel, indien:

- a. de diepte van de aan- en uitbouw ten hoogste 1,5 m bedraagt, gemeten vanaf de voorgevel;
- b. de breedte van de aan- en uitbouw ten hoogste 50% van de breedte van de oorspronkelijke voorgevel bedraagt;

- c. de hoogte van de aan- en uitbouw gelijk is aan de hoogte van de verdiepingsvloer, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 4 m bedraagt;
- d. de diepte van de voortuin bedraagt, na voltooiing van de aan- en uitbouw, minimaal 2 m.

3.4.3 Afwijken tbv mantelzorg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het overschrijden van het maximaal toegestane oppervlak aan bijbehorende bouwwerken en het bepaalde in lid 3.3.1 onder a, ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. burgemeester en wethouders tevens een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 3.5, verlenen;
- b. er geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvindt;
- c. de bedrijfsvoering van nabij gelegen bedrijven niet wordt beperkt;
- d. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning van mantelzorg wordt verleend;
- e. mantelzorg wordt gefaciliteerd middels een pre-fab-woonunit.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Afwijken t.b.v. mantelzorg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.3.1 onder a en b, teneinde bewoning in vrijstaande bijgebouwen mogelijk te maken ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. met een medische verklaring de noodzaak van mantelzorg wordt aangetoond;
- b. aangetoond wordt dat de mantelzorg tijdelijk van aard is;
- c. de niet zelfstandige woonruimte maximaal 70 m² bedraagt binnen de bebouwingsregeling, als bedoeld in lid 3.2 past, tenzij mantelzorg wordt gefaciliteerd middels een pre-fab-woonunit;
- d. er geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvindt;
- e. de bedrijfsvoering van nabij gelegen bedrijven niet wordt beperkt;
- f. per woning maximaal een omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg wordt verleend.

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. 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;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 1.000 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 3 meter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

4.3 Afwijking van de bouwregels

Bouwwerken in andere bestemmingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 van dit artikel en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits wordt voldaan aan één van onderstaande voorwaarden:

- a. de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waaruit blijkt dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad, of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden die gericht zijn op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. op basis van een archeologische onderbouwing van het bevoegd gezag geconcludeerd kan worden dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 3 meter beneden maaiveld, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructie, installaties of apparatuur.

4.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 5.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. een oppervlakte beslaan van niet meer dan 1.000 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 5.2.1;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.4.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

De in 5.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits wordt voldaan aan één van onderstaande voorwaarden:

- a. de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waaruit blijkt dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad, of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden die gericht zijn op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. op basis van een archeologische onderbouwing van het bevoegd gezag geconcludeerd kan worden dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Wijzigen bestemming 'Waarde - Archeologie - 3'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding wordt verwijderd, indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse géén archeologische waarden aanwezig zijn en de gronden daarom géén bescherming behoeven;
- b. de archeologische waarden in voldoende mate zijn opgegraven en/of gedocumenteerd.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

De algemene regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Zevenhuizen Dorp" en de regels van de "Paraplusherziening Parkeren" blijven onverkort van toepassing op dit plan.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan Bestemmingsplan "Zevenhuizen Dorp" - wijzigingsplan "Tussen Knibbelweg 2 en 4".