

Inhoud van de voorschriften		1
Hoofdstuk I	Inleidende bepalingen	blz. 3
Artikel 1	Begripsbepalingen	3
Artikel 2	Wijze van meten	5
Artikel 3	Beschrijving in hoofdlijnen	6
Hoofdstuk II	Bestemmingen en gebruik	7
Artikel 4	Woondoeleinden (W)	7
Artikel 5	Tuinen (T)	8
Artikel 6	Verkeersdoeleinden (V)	8
Artikel 7	Verblijfsgebied (VG)	8
Artikel 8	Gebruik van gronden en bouwwerken	9
Hoofdstuk III	Algemene bepalingen	11
Artikel 9	Percentages en dubbelbepaling	11
Artikel 10	Hoogteaanduidingen	11
Artikel 11	Vrijstellingsbevoegdheden	11
Artikel 12	Wijzigingsbevoegdheid	12
Artikel 13	Algemeen procedurevoorschrift	12
Hoofdstuk IV	Overgangs- en slotbepalingen	13
Artikel 14	Bouwen in strijd met het plan	13
Artikel 15	Gebruik in strijd met het plan	13
Artikel 16	Strafbepaling	13
Artikel 17	Titel	13

Hoofdstuk I Inleidende bepalingen

3

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. het plan

het bestemmingsplan Klein Boskoop van de gemeente Pijnacker-Nootdorp, vervat in de kaart en deze voorschriften.

2. de kaart

de gewaarmerkte kaart met bijbehorende verklaring met kaartnummer 10259.00 waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

3. bestemmingsvlak

een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

4. bestemmingsgrens

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

5. bouwwerk, geen gebouw zijnde

elk bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde.

6. bouwvlak

een op de kaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

7. bouwgrens

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

8. (bouw)perceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

9. hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

10. bijgebouw

een vrijstaand, afzonderlijk van het hoofdgebouw in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden gebouw.

11. aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

12. dakkapel

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

13. peil

voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

14. kantoor(ruimte)

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

15. praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

16. aan-huis-gebonden beroep

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing worden uitgeoefend.

17. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing worden uitgeoefend.

18. nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

19. seksinrichting

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

20. ondergrondse afvalcontainers

afvalverzamelpunten voor tijdelijke, ondergrondse opslag van huishoudelijk afval.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de breedte en lengte of diepte van een gebouw

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

2. de oppervlakte van een gebouw

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

3. de goot- (of boeibord)hoogte van een gebouw

de hoogte gemeten tussen de bovenkant van goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel en het peil; indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen of dakopbouwen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 70%), wordt de goot of boeibord van de dakkapel of dakopbouw als goot- of boeibordhoogte aangemerkt.

4. de bouwhoogte van een gebouw

tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, kleine liftkokers, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen, en het peil.

5. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

tussen het hoogste punt van het bouwwerk en het peil; bij constructies worden de werken in verticale stand meegerekend.

Artikel 3 Beschrijving in hoofdlijnen

Algemeen

1. In dit artikel wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze de plandoelstellingen worden nagestreefd. Deze hoofdlijnen dienen mede als referentiekader bij de toetsing van bouwplannen, bij toetsing van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden en bij de beoordeling van het gebruik van de gronden anders dan voor bebouwing.

Doelstellingen

2. Het beleid in hoofdlijnen is gericht op:

- a. het ontwikkelen van het woongebied Klein Boskoop, waarbij de structuurschets Klein Boskoop van juli 2001 als uitgangspunt dient;
- b. het plangebied in landschappelijk en stedenbouwkundig opzicht aan te sluiten bij de veelzijdige lintbebouwing en de typische karakteristiek van het aangrenzende gebied;
- c. het creëren van een grote mate van transparantie en coulisse- en dieptewerking;
- d. het voorkomen van parkeeroverlast op de naastgelegen gebieden.

Wijze waarop de doelstellingen worden nagestreefd

3. De in lid 2 omschreven doelstellingen worden als volgt nader geconcretiseerd:

- a. in het plangebied zal uitsluitend vrijstaande bebouwing worden gerealiseerd langs de Kerkweg en de lijn daarachter;
- b. tussen de woningen onderling zal ruime afstand worden aangehouden ten behoeve van de transparantie en coulisse- en dieptewerking vanaf het lint;
- c. de kavels aan de Kerkweg zullen variëren van gestrekte diepe kavels tot brede ondiepe kavels, waardoor een variatie in voorgevelbreedte gestimuleerd wordt;
- d. de woningen zullen in een grote diversiteit aan bouwstijlen worden uitgevoerd;
- e. de kavels die grenzen aan het bestaande lint of aan de Parkweg zullen zich kenmerken door tuinen met doorzichten naar de achtergelegen woningen;
- f. bij de hoekkavels zullen extra groenaccenten worden gerealiseerd;
- g. op ieder bouwperceel zullen ten minste 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd (de garage(s) niet meegerekend);
- h. de gronden rondom de bouwpercelen dienen een groen karakter te krijgen;
- i. eventuele ondergrondse bouwwerken dienen volledig ondergronds gerealiseerd te worden waarbij het gerealiseerde en toegestane gebruik van de op en boven maaiveld gelegen gronden niet wordt beperkt.

Artikel 4 Woondoeleinden (W)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor het wonen met bijbehorende erven en tuinen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. ondergrondse gebouwen;
- c. aan-, uitbouwen en bijgebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend op de gronden met de aanduiding "hoofdgebouwen toegestaan" mag een hoofdgebouw worden gebouwd; de maximaal toelaatbare oppervlakte van het hoofdgebouw staat in de aanduiding aangegeven;
- b. de afstand tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen dient ten minste 3 m te bedragen;
- c. het gezamenlijke grondoppervlak van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 50% van de bij het hoofdgebouw behorende gronden bedragen;
- d. bijgebouwen, aan- en uitbouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of de lijn in het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- e. de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw, mag ten hoogste 3 m bedragen;
- f. aan- en uitbouwen dienen op een afstand van ten minste 1,5 m van de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- g. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken mag ten hoogste bedragen:

	goothoogte	bouwhoogte
- van hoofdgebouwen	zie kaart	goothoogte + 3 m;
- van aan- en uitbouwen	-	de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- van bijgebouwen	2,5 m	3,5 m;
- van erfafscheidingen voor de voorgevel	-	1 m;
- van overige erfafscheidingen	-	2 m;
- van bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	3 m.

Bijzonder gebruiksvoorschrift

4. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen voor kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voorzover:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het vloeroppervlak in gebruik voor kantoor- en/of praktijkruimte of de bedrijfsmatige activiteit niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen en erfbebouwing;
- c. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimte en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en binnen de bestemming Woondoeleinden;
- d. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- f. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend.

Artikel 5 Tuinen (T)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Tuinen (T) zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en ondergrondse gebouwen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. ondergrondse gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:

- | | |
|---|--------|
| - van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevel | 1 m; |
| - van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 1,8 m. |

4. De ondergrondse gebouwen dienen volledig onder maaiveld te worden gerealiseerd.

Artikel 6 Verkeersdoeleinden (V)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Verkeersdoeleinden (V) zijn bestemd voor wegen en bijbehorende voorzieningen, zoals fiets- en voetpaden, bermen, groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, parkeerplaatsen en voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de bepalingen dat de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste mag bedragen:

- | | |
|--|------|
| a. van lichtmasten | 6 m; |
| b. van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 3 m. |

Artikel 7 Verblijfsgebied (VG)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Verblijfsgebied (VG) zijn bestemd voor verblijf en verplaatsing, bepaald door en gericht op de aangrenzende en/of naburige bestemmingen en in samenhang daarmee voor wegen, fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen, bermen en daarbijbehorende beplantingen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, bruggen en duikers; alsmede voor nutsvoorzieningen, waaronder begrepen ondergrondse afvalcontainers.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de bepalingen dat de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste mag bedragen:

- | | |
|--|------|
| a. van gebouwen | 3 m; |
| b. van lichtmasten | 6 m; |
| c. van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 3 m. |

Artikel 8 Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige voorschriften.

2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken:

- a. als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
- b. als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
- c. als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfmiddelen;
- d. als seksinrichtingen.

3. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor:

- a. seksinrichtingen;
- b. speelautomatenhallen;
- c. inrichtingen ten behoeve van het verstrekken van verdovende middelen vallende onder de Opiumwet.

4. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 2 en 3, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige voorschriften mag worden gebruikt;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. de stalling van ten hoogste één toercaravan en/of boot op de bij een woning behorende grond.

5. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Artikel 9 Percentages en dubbeltelbepaling

Percentages

1. Een op de kaart of in de voorschriften aangegeven percentage, geeft aan hoeveel van het bouwvlak van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald.

Dubbeltelbepaling

2. Gronden welke in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van een bouwvergunning of het toestaan van een meldingsplichtig bouwwerk, waaraan uitvoering is of kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Hoogteaanduidingen

1. Het op de kaart achter een letter of combinatie van letters ingeschreven Arabisch cijfer, niet geplaatst tussen haakjes, geeft – tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald en behoudens eventuele vrijstelling – de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen in meters aan, dan wel – voorzover een platte afdekking wordt toegepast – de maximaal toelaatbare hoogte van het boeibord van het platte dak.

2. Indien op de kaart geen hoogteaanduiding is ingeschreven, geldt voor de maximaal toelaatbare goot- dan wel bouwhoogte het bepaalde in hoofdstuk II van deze voorschriften.

3. De in lid 1 en 2 bedoelde hoogten mogen worden overschreden door antennes, schoorstenen, zonnepanelen, trappenhuisen en andere ondergeschikte bouwdelen, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald, met dien verstande dat als op de kaart de goot- of boeibordhoogte is aangegeven deze tevens mag worden overschreden door hellende dakvlakken, topgevels en dakkapellen.

4. De maximaal toelaatbare bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt voorzover nodig in hoofdstuk II geregeld.

Artikel 11 Vrijstellingsbevoegdheden

Algemene vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van geringe afwijkingen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd – tenzij op grond van hoofdstuk II ter zake reeds vrijstelling kan worden verleend – vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen niet zijnde bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van 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 en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

2. Vrijstelling wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 12 Wijzigingsbevoegdheid

Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch 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 en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 13 Algemeen procedurevoorschrift

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van een bestemmingsplan op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 14 Bouwen in strijd met het plan

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan afwijkt van het plan en dat hetzij op het tijdstip van tervisielegging, hetzij na dit tijdstip, is of wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, mag, mits de bestaande afwijkingen niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgegaan, mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is tenietgegaan.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van vergroting van horizontale en verticale afmetingen die niet meer bedraagt dan 15% van de oppervlakte respectievelijk hoogte.

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de termijn genoemd in lid 1 onder b, voorzover dit vanwege een terzake dienende civielrechtelijke procedure noodzakelijk is.

Artikel 15 Gebruik in strijd met het plan

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet.

2. Wijziging van het in lid 1 bedoelde gebruik is slechts toegestaan, indien hierdoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en/of intensiteit niet worden vergroot.

3. Het bepaalde in lid 1 en 2 is niet van toepassing op gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan – daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan – en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Artikel 16 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 8 lid 1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 17 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam "bestemmingsplan Klein Boskoop".