

Rijndijk 86, Hazerswoude-Rijndijk

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Groen	10
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	11
Artikel 5	Water	12
Artikel 6	Wonen	13
Artikel 7	Waterstaat - Waterkering	16
Hoofdstuk 3	Algemene regels	17
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 9	Algemene bouwregels	18
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	20
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	22
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 14	Overgangsrecht	23
Artikel 15	Slotregel	24

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 bestemmingsplan:

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

1.2 aan-huis-verbonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, cosmetisch of hiermee gelijk te stellen gebied, daaronder niet begrepen prostitutie, horeca of detailhandel, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.3 aanbouw:

een toevoeging van een (afzonderlijke) ruimte aan het hoofdgebouw, welke vanuit het hoofdgebouw toegankelijk is en functioneel deel uitmaakt van het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aaneengebouwde woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee-aaneen gebouwde woningen;

1.7 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.8 archeologisch onderzoek:

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

1.9 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;

1.10 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische resten;

1.11 archeologische waarde:

vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde, met name archeologische relikten in hun oorspronkelijke context;

1.12 bebouwing:

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

1.13 bebouwingspercentage:

een binnen een bij het plan behorend geometrisch bepaald vlak of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van een deel van het bouwperceel, dan wel bouwvlak of bestemmingsvlak dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.14 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren of verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.15 bedrijfswoning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk is;

1.16 beperkt kwetsbaar gebouw:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijbehorend bouwwerk

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

1.20 bijgebouw:

een niet voor bewoning bestemd gebouw behorende bij een op het zelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat architectonisch en functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

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 door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van een onderbouw, kap of kapverdieping;

1.24 bouwperceel:

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

1.25 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak:

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

1.27 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang welke op de plaats van bestemming hetzij direct danwel indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.28 bruto vloeroppervlak:

bruto-oppervlakte als bedoeld in NEN2580;

1.29 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk, gebied of landschapselement toegekende waarde in verband met ouderdom, historische gaafheid, herkenbaarheid en/ of zeldzaamheid;

1.30 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.31 deskundige

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake een bepaalde vakdiscipline;

1.32 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen verhuren en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.33 dove gevel:

een gevel zonder te openen delen met uitzondering van die delen van de gevel die niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte;

1.34 gebouw:

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

1.35 geluidwerende voorziening:

Maatregel in de vorm van een geluidswal en/of geluidscherm waardoor de (geprojecteerde) woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde dan wel aan de (maximaal) vastgestelde hogere grenswaarden;

1.36 gestapelde woningen:

Een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat;

1.37 groenvoorzieningen

Het geheel van aanplant in een gebied – veelal in openbaar gebied – danwel het aanbrengen of voorzien van groen.

1.38 hoofdgebouw:

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

1.39 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur of kamerverhuur op een zodanige schaal dat zij als bedrijfsmatig moet worden beschouwd, wordt daaronder niet begrepen;

1.40 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.41 Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie:

de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie is binnen de beroepsgroep de geldende norm voor de uitvoering van archeologisch onderzoek;

1.42 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht moet worden genomen;

1.43 langzaam verkeer:

De voetganger, de fiets, fiets met trapondersteuning, snorfiets, bromfiets, inclusief bredere varianten zoals een bakfiets, het gehandicaptenvoertuig, en de geleider/berijder van bijvoorbeeld een paard. Ook een motorvoertuig met een snelheidsbeperking zoals een landbouwvoertuig valt onder het begrip langzaam verkeer.

1.44 nok

horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak.

1.45 nokverhoging

vergroting van de ruimte onder een dak, waarbij het voordakvlak wordt verlengd en de nok hoger en verder naar achter komt te liggen en aan de achterkant een nieuwe goot wordt gecreëerd.

1.46 nutsvoorzieningen:

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

1.47 overig bouwwerk:

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

1.48 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand;

1.49 parkeervoorziening

voorziening ten behoeve van het parkeren van voertuigen;

1.50 peil:

het niveau gemeten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, 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 daarvan, buiten beschouwing blijven;

1.51 plan:

het bestemmingsplan Rijndijk 86, Hazerswoude-Rijndijk met identificatienummer NL.IMRO.0484.HRrijndijk86-VA01 van de gemeente Alphen aan den Rijn;

1.52 plangrens:

de geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van het plan;

1.53 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.54 prostitutiebedrijf:

de activiteit, bestaande uit het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot prostitutie.

1.55 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.56 sociale huurwoning:

een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;

1.57 tuitgevel:

Gevel die uitloopt in een punt al dan niet bekroond met een smalle rechthoekige hals en/of steunend op schouderstukken;

1.58 twee-aaneengebouwde woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee-aaneen gebouwde woningen;

1.59 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.60 voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.61 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn gevormd door het verlengde van de voorgevel;

1.62 vrijstaande woning:

een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

1.63 wijziging:

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.64 wonen:

het houden van een verblijf of het gehuisvest zijn in een woning;

1.65 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de dakhelling:

de hoek tussen een hellend dakvlak en het horizontale vlak.

2.2 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, met uitzondering van dakkapellen. In het geval een dakkapel in horizontale richting meer dan 50% van het dakvlak beslaat, wordt de bovenkant van de dakkapel als goothoogte beschouwd.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 de breedte en diepte van een gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidsmuren, op 1 meter boven peil.

2.7 ondergeschikte bouwdelen:

Bij de toepassing van de bouw- en bestemmingsgrenzen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken e.d. buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. watervoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. voorzieningen ten behoeve van langzaam verkeer;
- e. speelvoorzieningen;
- f. geluidwerende voorzieningen;

met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

3.2 Algemene bouwregels

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan, met dien verstande dat:

1. voor lichtmasten de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt;
2. voor bruggen de bouwhoogte maximaal 10 meter bedraagt;
3. voor speelvoorzieningen de bouwhoogte maximaal 5 meter bedraagt;
4. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;

3.3 Specifieke bouwregels

3.3.1 Uitzonderingen

- a. In uitzondering op artikel 3.2 onder 4 mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 2 meter;
- b. In uitzondering op artikel 3.2 mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van nutsvoorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte maximaal 4 meter bedraagt;
 2. de oppervlakte maximaal 20 m² bedraagt.

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting

- a. De bouw en het gebruik van de 12 geluidsgevoelige objecten (zoals aangegeven in Bijlage 1) op grond van Artikel 6 is alleen toegestaan als de noodzakelijke geluidoverdrachtbeperkende voorziening, zijnde een geluidscherm langs de plangrens, ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' met een hoogte van maximaal 2 meter zoals berekend in het akoestisch onderzoek (Bijlage 1) is gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden.
- b. In aanvulling op lid a. dienen op grond van het akoestisch onderzoek (Bijlage 1) op enkele plaatsen op de 2e verdieping dove gevels te worden ingezet (gevel-/dakdelen zonder te openen delen (zoals ramen) met een geluidisolatie die voldoet aan het Bouwbesluit).
- c. In afwijking van het bepaalde in lid a. en lid b. is de bouw en het gebruik van de 12 geluidsgevoelige objecten (zoals aangegeven in Bijlage 1) ook toegestaan indien andere maatregelen worden getroffen dan de in lid a. en lid b. bedoelde maatregelen, mits die maatregelen ertoe leiden dat een geluidscherm niet meer noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de maximale geluidbelasting op de 12 woningen en uit akoestisch onderzoek volgt dat met die maatregelen voldaan wordt aan de volgende eisen:
 1. het langtijd gemiddelde beoordelingsniveau van 50 dB(A) etmaalwaarde;
 2. de maximale geluidbelasting op de gevels van de woningen van 70 dB(A) in de dagperiode (07:00 – 19:00 uur), 65 dB(A) in de avondperiode (19:00 – 23:00 uur) en 60 dB(A) in de nachtperiode (23:00 – 07:00 uur).

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen gericht op de verblijfs- en bestemmingsfunctie van het verkeer;
- b. voorzieningen ten behoeve van langzaam verkeer;
- c. groenvoorzieningen;
- d. geluidwerende voorziening ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm';
- e. water-, speel- en nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen

4.2 Algemene bouwregels

- a. gebouwen zijn toegestaan, met uitsluiting van gebouwen ten behoeve van terrassen, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 - 2. de oppervlakte maximaal 15 m² per gebouw bedraagt;
- b. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan, met uitsluiting van bouwwerken ten behoeve van terrassen, met dien verstande dat:
 - 1. voor lichtmasten, verkeerstekens en overige masten de bouwhoogte maximaal 12 meter bedraagt;
 - 2. voor speelvoorzieningen de bouwhoogte maximaal 5 meter bedraagt;
 - 3. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;

4.3 Specifieke bouwregels

4.3.1 Uitzonderingen

- a. In uitzondering op artikel 4.2 mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van nutsvoorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte maximaal 4 meter bedraagt;
 - 2. de oppervlakte maximaal 20 m² bedraagt.

4.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de uiterlijke verschijningsvorm en inrichting van:

- a. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- b. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, erfafscheidingen en verhardingen;
- c. bij een en ander behorende andere voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen.

Deze nadere eisen kunnen allen gesteld worden met het oog op de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de beeldkwaliteit.

4.5 Afwijken van de bouwregels

4.5.1 Scootmobielstalling

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 sub a voor de plaatsing van een berging voor een scootmobiel, met dien verstande dat:

- a. de inhoud maximaal 3 m³ bedraagt;
- b. het bouwwerk ruimtelijk passend is;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het woon- en leefmilieu;
 - 2. de stedenbouwkundige structuur en het straatbeeld;
 - 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watervoorzieningen;
- b. voorzieningen ten behoeve van scheepvaart;
- c. voorzieningen ten behoeve van de watersport;
- d. voorzieningen ten behoeve van de recreatievaart;
- e. kunstwerken;
- f. fiets-/ voetgangersbruggen, tevens bestemd voor verkeersvoorzieningen;

met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

5.2 Bouwregels

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. voor bruggen de bouwhoogte maximaal 5 meter vanaf het aanliggend maaiveld bedraagt;
 - 2. voor aanlegsteigers de bouwhoogte maximaal 1 meter boven waterpeil bedraagt;
 - 3. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt;
- b. in uitzondering op het bepaalde in sub a mogen gebouwen en bouwwerken ten dienste van nutsvoorzieningen worden gebouwd met een maximale hoogte van 4 meter en een maximale oppervlakte van 20 m²;
- c. in uitzondering op het bepaalde in sub a mogen er ter plaatse van de 'specifiek bouwaanduiding uitgesloten – bebouwing' geen gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, erftoegangswegen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, verblijfsgebied, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd aaneengebouwde woningen tot een rij van maximaal negen aaneengesloten wooneenheden, twee-aaneengebouwde woningen, patio-woningen, vrijstaande woningen en gestapelde woningen met bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

- a. binnen de bestemming 'Wonen' mogen in totaal maximaal 102 wooneenheden worden opgericht, in het plangebied wordt minimaal 15% van de wooneenheden als sociale woningbouw gerealiseerd;
- b. de (horizontale) diepte van hoofdgebouwen mag maximaal 12,5 m bedragen;
- c. uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld' zijn gestapelde woningen toegestaan;
- d. bij grondgebonden woningen bedraagt de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw 55% van het bouwperceel;
- e. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 12,5 m;
- f. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m;
- g. in afwijking op artikel 6.2.1 sub f mag de goothoogte van hoofdgebouwen met een tuitgevel niet meer bedragen dan 7,5 m waarbij de tuitgevel aan de voorgevel van het hoofdgebouw is toegestaan;
- h. de voorgevel van de woning dient ter plaatse van de figuur 'gevellijn' te worden opgericht.

6.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het oprichten van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Aan- en uitbouwen zijn toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte aansluit op de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, waarbij een afwijking is toegestaan van maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- b. Bijgebouwen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 - 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- c. Op bijgebouwen en aan- en uitbouwen is een kap toegestaan, mits de dakvorm van de kap een afgeleide is van de kap van het hoofdgebouw;
- d. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn qua omvang en positionering ondergeschikt aan het hoofdgebouw en gelegen achter de voorgevelrooilijn;
- e. De gezamenlijke oppervlakte van bij het hoofdgebouw behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 50% van het achtererfgebied;
- f. De afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een perceelsgrens die grenst aan de openbare weg of openbaar groen, mag niet minder bedragen dan 1 m.

6.2.3 Aanbouwen voor de voorgevel

Voor het bouwen van aanbouwen voor de voorgevel gelden de volgende regels:

- a. per gevelvlak van een woning mag één aanbouw worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag, vermeerderd met 0,25 m;
- c. de bouwdiepte bedraagt maximaal 1,0 m;
- d. de afstand tot de voorste perceelsgrens bedraagt ten minste 2 m;
- e. de breedte bedraagt maximaal 2/3 van het betreffende gevelvlak van de woning.

- f. uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – veranda' zijn in afwijking op artikel 6.2.3 lid d. t/m g. veranda's toegestaan waarbij de volgende regels gelden:
 - 1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 meter;
 - 2. de afstand tot de voorste perceelsgrens bedraagt ten minste 0,5 m;
 - 3. de breedte bedraagt maximaal het gehele gevelvlak van de woning.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- b. In uitzondering op artikel 6.2.4 onder a. bedraagt de bouwhoogte aan erf- en terreinafscheidingen binnen en buiten het bouwvlak voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter.

6.3 Specifieke bouwregels

6.3.1 Voorwaardelijke verplichting

- a. De bouw en het gebruik van de 12 geluidsgevoelige objecten (zoals aangegeven in Bijlage 1) op grond van Artikel 6 is alleen toegestaan als de noodzakelijke geluidoverdrachtbeperkende voorziening, zijnde een geluidsschermd langs de plangrens, ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermd' met een hoogte van maximaal 2 meter zoals berekend in het akoestisch onderzoek (Bijlage 1) is gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden.
- b. In aanvulling op lid a. dienen op grond van het akoestisch onderzoek (Bijlage 1) op enkele plaatsen op de 2e verdieping dove gevels te worden ingezet (gevel-/dakdelen zonder te openen delen (zoals ramen) met een geluidsisolatie die voldoet aan het Bouwbesluit).
- c. In afwijking van het bepaalde in lid a. en lid b. is de bouw en het gebruik van de 12 geluidsgevoelige objecten (zoals aangegeven in Bijlage 1) ook toegestaan indien andere maatregelen worden getroffen dan de in lid a. en lid b. bedoelde maatregelen, mits die maatregelen ertoe leiden dat een geluidsschermd niet meer noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de maximale geluidbelasting op de 12 woningen en uit akoestisch onderzoek volgt dat met die maatregelen voldaan wordt aan de volgende eisen:
 - 1. het langtijd gemiddelde beoordelingsniveau van 50 dB(A) etmaalwaarde;
 - 2. de maximale geluidbelasting op de gevels van de woningen van 70 dB(A) in de dagperiode (07:00 – 19:00 uur), 65 dB(A) in de avondperiode (19:00 – 23:00 uur) en 60 dB(A) in de nachtperiode (23:00 – 07:00 uur).

6.4 Nadere eisen

6.4.1 Ruimtelijke kwaliteit

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied als geheel, nadere eisen stellen aan de gebouwen ten aanzien van:

- a. de plaats van de bebouwing;
- b. de afmetingen van bebouwing.

Deze nadere eisen kunnen gesteld worden ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- e. de sociale veiligheid;
- f. een goede milieusituatie;
- g. de bescherming van de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.5 Specifieke gebruiksregels

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, behorende in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zijn toegestaan als ondergeschikte functie van wonen, waarbij de volgende regels gelden:

- a. het vloeroppervlakte van de uitgeoefende activiteit mag niet meer beslaan dan 25% van de totale oppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken;
- b. er dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid te zijn ten behoeve van de uitgeoefende activiteit;
- c. de activiteit mag geen nadelige gevolgen voor de normale afwikkeling van het verkeer hebben;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner van betreffende woning.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) – tevens bestemd voor de waterkering.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter;
- c. 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.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 onder a indien:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad;
- b. alvorens omgevingsvergunning te verlenen dient het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de waterbeheerder omtrent de vraag of aan het gestelde onder a wordt voldaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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 9 Algemene bouwregels

9.1 Ondergronds bouwen

9.1.1 Algemeen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, alsmede ter verbinding van gebouwen;
- b. gebouw mag worden tussen peil en 3,50 m onder peil;
- c. in afwijking van lid a. mogen ondergrondse nutsvoorzieningen met een oppervlakte van maximaal 10 m² tot een diepte van 4 meter onder peil worden gebouwd.

9.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1.1 onder a ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van kelders bedraagt ten hoogste 10 cm beneden peil;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelgrens mag worden gebouwd;
- c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

9.2 Toevoegen Bevi-inrichting of risicovol bedrijf

Het is, onverminderd het bepaalde in de voor deze gronden geldende bestemming(en), niet toegestaan om in het plangebied een nieuwe Bevi inrichting of een risicovol bedrijf op te richten.

9.3 Parkeren

9.3.1 Algemeen

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, met inachtneming van het volgende:

- a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
- b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:
 1. voldaan wordt aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;
 2. de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

9.3.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.3.1, indien:

- a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd en
- b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

9.3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 9.3.1, indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen ten behoeve van een seksbedrijf of een prostitutiebedrijf;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen ten behoeve van een bedrijfswoning, tenzij de bedrijfswoning expliciet is toegestaan binnen de regels;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van (delen) van daken ten behoeve van een dakterras, tenzij sprake is van bestaand gebruik;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen ten behoeve van:
 - 1. staan- of ligplaats van onderkomens;
 - 2. staanplaats van voertuigen waarin detailhandel plaatsvindt;
 - 3. kampeer- of caravanterrein;
 - 4. opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;
 - 5. lawaaisporten.
- e. een gebruik van gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken ten behoeve van een geluidszoneringsplichtige inrichting.
- f. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen voor meer woningen dan op grond van de regels of verleende omgevingsvergunning is toegestaan;
- g. het gebruiken dan wel laten gebruik van bijgebouwen bij woningen en bedrijfsgebouwen voor (on) zelfstandige bewoning/kamerverhuur;
- h. het gebruiken dan wel laten gebruiken van een woning voor onzelfstandige bewoning/ kamerverhuur.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 vrijwaringszone - provinciale vaarweg

11.1.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'vrijwaringszone – provinciale vaarweg' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een provinciale vaarweg.

11.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen mogen geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd.

11.1.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.1.2 en kan worden voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, mits rekening wordt gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor:

- a. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- b. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
- c. de toegankelijkheid van de provinciale vaarweg voor hulpdiensten vanaf de wal, en
- d. het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de provinciale vaarweg.

11.1.4 Advies vaarwegbeheerder

Voor de beoordeling of sprake is van belemmeringen als bedoeld in het artikel 11.1.3 wordt advies gevraagd aan de vaarwegbeheerder.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemene afwijkingsregels ten behoeve van geringe afwijkingen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels een omgevingsvergunning kan worden verleend, kan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. geringe afwijkingen van het plan indien blijkt dat uitsluitend ten gevolge van onnauwkeurigheden in de verbeelding of in deze regels, deze geringe afwijkingen in het belang van een juiste verwerkelijking of toepassing van het plan gewenst of noodzakelijk zijn, of welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. afwijkingen van de bebouwingspercentages en in het plan voorgeschreven maten van ten hoogste 10% (gemeten ten opzichte van de totale in aanmerking te nemen oppervlakte), waarbij de in de bestemmingsregels voorzien ontheffingsmogelijkheden buiten beschouwing blijven;
- c. de oprichting van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut, zoals openbare toiletten, telefooncellen, wachthuisjes, (ondergrondse afval)inzamelcontainers, gasreducerstations, rioolgemalen en transformatorstations, mits het bovengrondse oppervlak van ieder gebouw en ander bouwwerk niet meer bedraagt dan 15 m² en de hoogte niet meer dan 3 meter. Het bevoegd gezag houdt onder andere rekening met mogelijke overlast, verkeersveiligheid en ruimtelijke kwaliteit.

12.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning zoals genoemd in artikel 12.1 wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken. Voorts dient de stedenbouwkundige waarde van de omgeving te zijn gewaarborgd.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen ten behoeve van:

- a. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/ of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 3 m mag bedragen en het bestemmingsvlak niet meer dan 10% mag worden vergroot, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding;

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.
- b. 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%.
- 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.

14.2 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 plan 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 plan 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Rijndijk 86, Hazerswoude–Rijndijk'.