

<i>Inleidende bepalingen</i>	2
Artikel 1 Begripsbepalingen	2
Artikel 2 Wijze van meten	6
Artikel 3 Overige toepassingen	7
<i>Bestemmingsbepalingen</i>	8
Artikel 4 Groenvoorzieningen –G-	8
Artikel 5 Tuin –T-	9
Artikel 6 Verkeers- en verblijfsdoeleinden -Vv-	10
Artikel 7 Water –WA-	11
Artikel 8 Woondoeleinden –W-	12
Artikel 9 Woondoeleinden bestaand -Wb-	14
<i>Bijzondere bepalingen</i>	16
Artikel 10 Nadere eisen	16
Artikel 11 Vrijstellingsbevoegdheden	16
Artikel 12 Procedurebepalingen	16
<i>Slotbepaling</i>	17
Artikel 13 Titel van het plan	17

Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder

aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat qua vorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

afvalinzamelsysteem:

al dan niet geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke;

ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

archeologisch deskundige: de gemeentelijke archeoloog, de provinciale archeoloog of een andere op het gebied van de archeologie deskundige adviseur;

archeologische waarde:

de aan een gebied toegerekende waarden in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

bebouwing:

één of meer gebouwen en / of andere bouwwerken;

beroepsmatige activiteiten in of bij een woning:

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken:

Algemene maatregel van bestuur van 13 juli 2002 houdende voorschriften omtrent het bouwen waarvoor het vereiste van een bouwvergunning niet geldt, en omtrent het bouwen waarvoor een lichte bouwvergunning vereist is.

bestaand (in relatie tot bebouwing):

bebouwing aanwezig ten tijde van de in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedoelde terinzagelegging van het (ontwerp) bestemmingsplan;

bestaand (in relatie tot gebruik):

gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

bestemmingsgrens:

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemming;

bestemmingsplan:

het bestemmingsplan "Holle Watering" van de gemeente Westland;

boothuis:

een overkapping ten behoeve van het stallen van een boot (vgl. carport)

bouwen:

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

bouwgrens:

de op de kaart blijkens een daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven lijnen, die bij het bouwen niet mogen worden overschreden, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;

bouwlaag, laag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond, hieronder wordt niet begrepen:

- een onderbouw;
- een vide, waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van de onderliggende laag,
- een zolder waarvan de oppervlakte, voor zover de hoogte groter is dan 1,50 meter, niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de onderliggende laag.

bouwvlak:

een door bouwgrenzen op de kaart aangegeven vlak, waarbinnen ingevolge deze voorschriften bebouwing is toegestaan;

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandig, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

bijgebouw:

een zelfstandig gebouw behorende bij en ruimtelijk ondergeschikt aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, met een aan dat hoofdgebouw ondergeschikte functie;

cultuurhistorische waarde:

belang in geschiedkundig opzicht; onder andere met betrekking tot het ontstaan van het gebied, zoals onder meer tot uitdrukking komende in het occupatiepatroon en de bebouwing;

detailhandel:

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

eengezinswoning:

zie woning;

garage:

een gebouw dat blijkens zijn aard kennelijk is bestemd voor het stallen van een motorvoertuig;

gebouw:

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

groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan personen of instellingen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

hoofdgebouw:

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

hoogtescheidingslijn:

een op de kaart binnen een bouwvlak aangegeven lijn waarmee de scheiding tussen twee binnen dat bouwvlak aangegeven hoogteaanduidingen wordt weergegeven;

inrichtingsprofiel:

zie profiel

kap:

een dakafdekking van een gebouw waarbij bij een horizontale projectie, ten minste 50% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken;

laag:

zie bouwlaag;

landschappelijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 meter boven peil is gelegen.

onderkomens:

voor verblijf geschikt, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, arken, kampeermiddelen en soortgelijk verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerk is aan te merken.

peil:

het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte en aansluitende bouwterrein;

perceel:

alle bij een hoofdgebouw behorende gronden inclusief tuinen en erven.

Plankaart:

De kaart van het Uitwerkingsplan Holle Watering, fase 1A, d.d. 25-06-07, laatstelijk gewijzigd 24-09-07.

profiel:

een op de kaart aangegeven profiel waarvan de ingeschreven maten bindend zijn, tenzij in de voorschriften anders is vermeld;

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen.

seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval begrepen:

- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
 - b. een seksbioscoop of sekstheater;
 - c. een seksautomatenhal;
 - d. een seksclub of parenclub,
- al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel.

straatmeubilair:

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken, bloembakken;

- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een hoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelsystemen.

substituutlaag:

- een extra bouwlaag op een gebouw die:
- past binnen het profiel van een kap op een gebouw met een dakhelling van ten hoogste 60°;
 - die qua oppervlakte niet meer bedraagt dan 60% van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag;

telecommunicatie-installatie:

een installatie die is opgebouwd uit zenders, ontvangers, apparatuurkasten, al dan niet geplaatst op een mast, welke onderdelen onverbreekelijk met elkaar zijn verbonden ten behoeve van de telecommunicatie;

telecommunicatiemast:

een constructie die uitsluitend of mede is bedoeld voor het bevestigen en dragen van telecommunicatieapparatuur;

uitwerkingsplan:

het "Uitwerkingsplan Holle watering fase 1A";

uitwerkingsplankaart:

de plankaart behorende bij het "Uitwerkingsplan Holle Watering fase 1A", met nummer HW108UWP, alsmede de bijbehorende legenda

voorgevelbouwgrens:

de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de naar het openbare gebied gekeerde gevel(s) van de hoofdbebouwing;

woning:

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

woongebouw:

Een gebouw bestaande uit tenminste 2 aaneengebouwde woningen.

Artikel 2 Wijze van meten

1. Wijze van meten en berekenen

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. **de grondoppervlakte** van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks bij een verticale projectie van de gevels op een horizontaal vlak;
- b. **de inhoud** van een gebouw wordt gemeten boven peil tussen de buitenwerkse gevelvlakken, dakvlakken en harten van scheidsmuren;
- c. **de hoogte** van een gebouw of een ander bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt, waarbij ondergeschikte delen, zoals luchtkokers, schoorstenen, liftopbouwen en antennes, tot een hoogte van 3 m gemeten uit de voet, niet worden meegerekend;
- d. **de goothoogte** van een gebouw wordt gemeten vanaf het peil tot aan de laagste horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak;
- e. **de afstand van een gebouw** tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen gevel van het gebouw tot die perceelsgrens boven peil en haaks op de perceelsgrens;
- f. **de bebouwde oppervlakte** van een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld;
- g. **de bedrijfsvloeroppervlakte** wordt gemeten binnenwerks met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten worden opgeteld.

2. Ondergronds bouwen

2.1 De voorschriften van dit plan zijn van overeenkomstige toepassing op ondergrondse bouwwerken.

2.2 Bij het berekenen van de blijkens de plankaart geldende of in de voorschriften opgenomen bebouwingspercentages of het maximaal te bebouwen grondoppervlak wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen. Tot ondergrondse gebouwen worden voor de berekening van de percentages of oppervlakten niet

gerekend de ondergrondse ruimten voor zover deze gelegen zijn tussen de buitenwerkse gevelvlakken van het bovengrondse gebouw.

Artikel 3 Overige toepassingen

Voor de overige toepassingen wordt verwezen naar paragraaf II artikel 8 van het bestemmingsplan Holle Watering.

Bestemmingsbepalingen

Artikel 4 Groenvoorzieningen -G-

Lid 1. Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangegeven als 'Groenvoorzieningen -G-' zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen;
 - b. bermen, voetpaden;
 - c. speelvoorzieningen;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. bruggen, binnen de aanduiding voor bruggen
 - f. oeververbindingen
 - g. ter plaatse waar op de plankaart de nadere aanduiding "steiger" is vermeld, zijn binnen de aanduiding maximaal twee steigers toegestaan;
 - h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - i. (ondergrondse) afvalcontainers;
 - j. voorzieningen van beeldende kunst;
 - k. in- en uitritten
- met de bij sub a t/m k behorende: voorzieningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder begrepen kunstwerken.

Lid 2. Bebouwingsvoorschriften

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen;
- b. de hoogte van gebouwen mag maximaal 3,5m en de oppervlakte maximaal 40m² bedragen;
- c. de hoogte van ondergrondse bouwwerken mag maximaal 3 meter beneden peil en de oppervlakte maximaal 10 m² bedragen.

- d. de doorvaarthoogte van bruggen met de daarvoor aangegeven aanduiding bedraagt minimaal 1,80 meter;

Artikel 5 Tuin -T-

Lid 1. Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen als 'Tuin -T-' zijn bestemd voor:

- a. de aanleg, instandhouding en het onderhoud van tuinen;
- b. in- en uitritten, waarop parkeren is toegestaan;
- c. de aanleg en instandhouding van voorzieningen van algemeen nut;
- d. daar waar op de plankaart de aanduiding "boothuis" is opgenomen, de aanleg en instandhouding van boothuizen en/of aanlegplaatsen;
- e. daar waar op de plankaart de aanduiding "aanlegplaats" is opgenomen, de aanleg en instandhouding van een aanlegplaats ten behoeve van 1 boot per aanlegplaats;
- f. ten behoeve van aanlegplaatsen is het mogelijk om binnen de aanduiding "aanlegplaats" op de plankaart water te graven;
- g. ten behoeve van boothuizen of aanlegplaatsen is het mogelijk om binnen de aanduiding "boothuis" op de plankaart, water te graven.

met de bij sub a t/m g behorende voorzieningen en bouwwerken , geen gebouw zijnde, waaronder begrepen kunstwerken, vlonders en beschoeiingen.

Lid 2. Bebouwingsvoorschriften

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan;
- b. Per woning is 1 boothuis ten behoeve van 1 boot toegestaan binnen de aanduiding "boothuis" op de plankaart;
- c. Een boothuis mag alleen haaks op de waterloop worden gesitueerd, met een maximale breedte van 3 meter en een maximale lengte van 6 meter. De hoogte van het boothuis bedraagt maximaal 1,5 meter.
- d. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en tuinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel

- c.q. het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- e. de hoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2 meter, met uitzondering van vlaggenmasten waarvan de hoogte maximaal 5 meter mag bedragen;
- f. de bouw van steigers en aanlegplaatsen is uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding "aanlegplaats";
- g. indien de bestaande situatie de maximale maten overschrijdt, geldt de bestaande maat als maximum.

Artikel 6 Verkeers- en verblijfsdoeleinden -Vv-

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangegeven als "Verkeers- en verblijfsdoeleinden -Vv-" zijn bestemd voor:

- a. voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;
 - b. verblijfsstraten, erftoegangswegen;
 - c. bruggen, binnen de aanduiding voor bruggen
 - d. (berm-)groenvoorzieningen;
 - e. oeververbindingen;
 - f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - g. (ondergrondse) afvalcontainers;
 - h. voorzieningen van beeldende kunst;
 - i. parkeervoorzieningen.
- met de bij sub a t/m i behorende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde waaronder begrepen kunstwerken.

Lid 2. Bebouwingsvoorschriften

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde waarvan de hoogte, anders dan die rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, maximaal 3m mag bedragen;
- b. de hoogte van gebouwen mag maximaal 3,5 m bedragen en de oppervlakte mag maximaal 40m² bedragen;
- c. de hoogte van ondergrondse bouwwerken mag maximaal 3 meter beneden peil en de oppervlakte maximaal 10 m² bedragen;
- d. de doorvaarthoogte van bruggen met de daarvoor aangegeven aanduiding bedraagt minimaal 1,80 meter.

Artikel 7 Water –WA–

Lid 1. Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen als 'Water –WA–' zijn bestemd voor:

- a. de waterhuishouding (waterberging, wateraanvoer en -afvoer) met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2 van dit artikel.
- b. de aanleg en instandhouding van waterstaatkundige voorzieningen;
- c. oevers met bijbehorende oeverbeplanting en (tijdelijk, gedeeltelijk) droogvallende gronden ongeveer ter plaatse van de aanduidingen 'oeverbeplanting' en 'ecologische eilanden' met de daarbij behorende groenvoorzieningen;
- d. bruggen, ter plaatse van de aanduiding voor bruggen
- e. de aanleg en instandhouding van voorzieningen van algemeen nut;
- f. binnen de nadere aanduiding "steiger" op de plankaart, zijn binnen de aanduiding maximaal twee steigers toegestaan; met de bij sub a t/m f behorende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde waaronder begrepen kunstwerken, duikers, vlonders, beschoeiingen en keerwanden.

Op deze gronden is ook de keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing. Bij ontwikkelingen zal met betrekking tot de waterstaatkundige belangen vooraf schriftelijk advies worden ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

Lid 2 Gebruiksvoorschriften

Het aanleggen van boten is binnen deze bestemming uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding "steiger".

Lid 3. Bebouwingsvoorschriften

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op en boven deze gronden mag slechts worden gebouwd, indien en voor zover zulks voor de waterbeheersing, de verbinding van de oevers, voorzieningen van openbaar nut, of het verkeer te water nodig is;
- b. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter
- d. de doorvaarthoogte van bruggen met de daarvoor aangegeven aanduiding bedraagt minimaal 1,80 meter;

Medewerking aan de bouw van bouwwerken kan worden verleend indien:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige belangen;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheden voor het verkeer en vervoer te water.

Artikel 8 Woondoeleinden –W-

Lid 1. Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen als 'Woondoeleinden –W-', zijn bestemd voor :

- a. woningen, waaronder begrepen vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde woningen;
- b. tuinen/ (open) erven, in- en uitritten;
- c. open terreinen, waaronder per perceel de aanleg en instandhouding van ten minste twee parkeerplaatsen welke niet in elkaars verlengde mogen zijn gelegen, dan wel ten minste één parkeerplaats en één opstelstrook vóór een garage welke niet in elkaars verlengde mogen zijn gelegen, elk met een afmeting van tenminste 3 x 5,5 meter, waarbij de garage niet meetelt als parkeerplaats;

met de daarbij behorende:

- d. bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Lid 2 Gebruiksomschrijving

a. Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 9 lid 2 (Uit te werken woondoeleinden, hoofdlijnen van beleid) en artikel 15 (Algemene gebruiksbepalingen) van het bestemmingsplan Holle Watering van toepassing.

b. Het medegebruik van woningen voor beroepsmatige activiteiten is toegestaan, mits de woonfunctie in overwegende mate zal blijven gehandhaafd.

Bij het realiseren van beroepsmatige werkruimten gelden de volgende randvoorwaarden:

- 1 de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven (met name ingeval de beroepsmatige werkruimte in het hoofdgebouw wordt gerealiseerd);

- 2 de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per woning/perceel niet meer 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw zijn met een maximum van 50 m²;
- 3 er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- 4 in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
- 5 er mogen geen ingevolge de Wet milieubeheer vergunningplichtige activiteiten plaatsvinden;
- 6 er mogen geen horeca en detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
- 7 op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte;
- 8 Geen gebruik mag worden gemaakt van gevelreclame;
- 9 Het beroep mag alleen door de bewoners worden uitgeoefend.

c. ten behoeve van boothuizen is het toegestaan water te graven.

Lid 3. Bebouwingsvoorschriften, algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende algemene bepalingen:

- a. de aanduidingen op de uitwerkingsplankaart (maximum aantal woningen, maximale goothoogte- en hoogte) zijn van toepassing, waarbij de woning met een kap dient te worden uitgevoerd;
- b. alle bouwwerken moeten binnen het op de uitwerkingsplankaart aangeduide bebouwingsvlak worden gebouwd;
- c. dakkappen zijn alleen toegestaan indien deze conform het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken zijn te kwalificeren als 'bouwvergunningsvrij'.
- d. in afwijking van de aanduiding op de plankaart mag maximaal 60% van de totale gevellengte een maximum goothoogte hebben van 6 meter;
- e. de afstand van iedere woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient ten minste 3 m te bedragen;
- f. in afwijking van lid 3 sub e, geldt het volgende: bij een goothoogte van maximaal 3.30 m dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 2 m te bedragen.

Lid 4. Bebouwingsvoorschriften, bijgebouwen

Bijgebouwen mogen niet vrijstaand worden gebouwd en voor het bouwen van bijgebouwen gelden voorts de volgende bepalingen:

- a. alle bijgebouwen moeten binnen het op de plankaart aangeduide bebouwingsvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte respectievelijk hoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal de goothoogte van het aangrenzende deel van de woning, respectievelijk 2 meter onder de maximale nokhoogte van het aangrenzende deel van de woning;
- c. de maximale gezamenlijke grondoppervlakte van bijgebouwen mag per hoofdgebouw maximaal 33% zijn van het totaal gebouwde oppervlak.

Lid 5. Bebouwingsvoorschriften, bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde moeten voldoen aan de maximum maatvoering, zoals aangegeven in onderstaand schema.

Bouwwerken geen gebouwen zijnde	Maximum hoogte
Erfafscheidingen, vóór de voorgevellijn	1 m
Erfafscheidingen, achter de voorgevellijn	2 m
Pergola's	2,5 m
Vlaggemasten	5 m
Boothuizen	1,5 m
Overige bouwwerken	2 m

Lid 6 Vrijstellingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn met toepassing van de regels onder artikel 12 van dit uitwerkingsplan bevoegd vrijstelling te verlenen van:

1. het bepaalde in lid 1 sub d. voor de bouw van beroepsmatige werkruimten bij woningen, binnen de gegeven kaders voor de erfbebouwing, op voorwaarden dat daarbij de in lid 4 genoemde bepalingen in acht worden genomen.
2. het bepaalde onder lid 2 onder 6. voor het medegebruik van beroepsmatige werkruimten bij woningen ten behoeve van detailhandelsactiviteiten, op voorwaarde, dat:
 1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;

2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering,
3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan de distributiestructuur binnen de gemeente.

Artikel 9 Woondoeleinden bestaand -Wb-

Lid 1. Doeleindenomschrijving

De op de uitwerkingsplankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, aangebouwde bijgebouwen, erven en tuinen met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.

Lid 2 Gebruiksomschrijving

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 15 (Algemene gebruiksbepalingen) van het bestemmingsplan Holle Watering van toepassing.

Het medegebruik van woningen voor beroepsmatige activiteiten is toegestaan, mits de woonfunctie in overwegende mate zal blijven gehandhaafd.

Bij het realiseren van beroepsmatige werkruimten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven (met name ingeval de beroepsmatige werkruimte in het hoofdgebouw wordt gerealiseerd);
2. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per woning/perceel niet meer dan 50 m² bedragen;
3. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
4. in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
5. er mogen geen ingevolge de Wet milieubeheer vergunningplichtige activiteiten plaatsvinden;
6. er mogen geen horeca en detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
7. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

Lid 3. Bebouwingsvoorschriften algemeen

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met inachtneming van onderstaande bepalingen.

- a. de hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken;
- b. binnen de bouwvlakken vrijstaande eengezinswoningen mogen worden gebouwd;
- c. de voorgevel van iedere woning dient in of op een afstand van ten hoogste 1 m achter en evenwijdig aan de naar de weg toegekeerde bouwgrens te worden geplaatst, indien de bestaande afstand reeds minder is geldt de bestaande afstand als minimum;
- d. voor zover op de kaart geen andere maat is aangegeven, de afstand van iedere woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m dient te bedragen; indien de bestaande afstand reeds minder is geldt de bestaande afstand als minimum;
- e. de hoogte van de hoofdgebouwen bedraagt maximaal 10 meter en de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal van 6 meter.

Lid 4. Bebouwingsvoorschriften aanbouwen en bijgebouwen

Ten aanzien van bijgebouwen, uitbreidingen van de woonruimte, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen gelden de volgende bepalingen:

1. de hoogte van uitbreidingen van woonruimte, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,20 m tot een maximum van 3,50 m;
2. de maximale gezamenlijke grondoppervlakte van de aan- en bijgebouwen binnen deze bestemming mag niet meer bedragen dan 80 m².
3. aan- en uitbouwen mogen alleen worden opgericht vanaf 3 meter achter de voorgevel.
4. de diepte van aanbouwen en uitbouwen mag, gemeten uit de (achter)gevel van het hoofdgebouw, niet meer bedragen dan 3m;
5. de breedte van aanbouwen en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de breedte van het hoofdgebouw;
6. de goothoogte respectievelijk hoogte van de bijgebouwen mag niet meer dan 3 m respectievelijk 5 m bedragen;
7. de dakhelling mag niet meer dan 45° bedragen;

8. de afstand van een (vrijstaand) bijgebouw tot de achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw moet ten minste 6 meter bedragen;
9. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en tuinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 1 meter;
10. de hoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2 meter, met uitzondering van vlaggemasten waarvan de hoogte maximaal 5 meter mag bedragen;

Lid 5. Vrijstellingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn met toepassing van de regels onder artikel 12 van dit uitwerkingsplan bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

a. lid 3 onder c:

voor het plaatsen van de voorgevel op een grotere afstand tot de naar een weg toegekeerde bouwgrens dan wel niet evenwijdig aan bedoelde bouwgrens op voorwaarde dat daarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur / verkaveling en de belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad;

b. lid 3 onder d: voor het plaatsen van één zijgevel van een woning op een afstand van ten minste 2,50 m uit één van de zijdelingse perceelsgrenzen op voorwaarde, dat daarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur / verkaveling en de belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad;

c. lid 4 onder 1: voor de bouw van een kap op een aangebouwd bijgebouw en/of een uitbreiding van de woonruimte waarbij:

1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende woning;
2. de hoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van de bijbehorende woning.

Bijzondere bepalingen

Artikel 10 Nadere eisen

Voor het stellen van nadere eisen wordt verwezen naar paragraaf I, artikel 5 van het bestemmingsplan "Holle Watering".

Artikel 11 Vrijstellingsbevoegdheden

Voor de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid wordt verwezen naar paragraaf V, artikel 17 van het bestemmingsplan "Holle Watering".

Artikel 12 Procedurebepalingen

Voor de toepassing van de procedurebepalingen wordt verwezen naar paragraaf I, artikel 4 van het bestemmingsplan "Holle Watering".

Slotbepaling

Artikel 13 Titel van het plan

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Uitwerkingsplan Holle Watering fase 1A" van de gemeente Westland..

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Westland in hun vergadering van