

<i>Inleidende bepalingen</i>	2
Artikel 1 Begripsbepalingen	2
Artikel 2 Wijze van meten	7
Artikel 3 Overige toepassingen	8
<i>Bestemmingsbepalingen</i>	9
Artikel 4 Groen –G-	9
Artikel 5 Maatschappelijk, onderwijs – M (on)- en Maatschappelijk, verenigingsleven –M (vl)-	10
Artikel 6 Tuin –T-	11
Artikel 7 Verkeer -V-	12
Artikel 8 Water –WA-	13
Artikel 9 Wonen I –WI-	14
Artikel 10 Wonen II –WII-	16
Artikel 11 Wonen III –WIII-	18
<i>Bijzondere bepalingen</i>	20
Artikel 12 Nadere eisen	20
Artikel 13 Vrijstellingsbevoegdheden	20
Artikel 14 Procedurebepalingen	20
<i>Slotbepaling</i>	21
Artikel 15 Titel van het plan	21

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;

architectonische waarde:

de authentieke kenmerken van een gebouw die eigen zijn aan een bepaalde kunsthistorische stijlperiode of bouwvorm die karakteristiek is voor een bepaalde streek of een bouwwerk;

bebouwing:

één of meer gebouwen en / of andere bouwwerken;

bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein bestemd voor een huishouding waarvan huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering in overeenstemming met de bestemming, noodzakelijk is;

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;

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;

bijzondere woonvormen:

al dan niet zelfstandige woningen of wooneenheden, zoals een bejaardentehuis en/of verzorgingshuis, seniorenhuisvesting, gezinsvervangende tehuizen, groepswoning of daarmee naar de aard gelijk te stellen woonvormen alsmede bij de

woningen/wooneenheden behorende gemeenschappelijke algemene voorzieningen, zoals recreatieruimten, alsmede algemene maatschappelijke voorzieningen mede gericht op de bewoners en op soortgelijke personen als aanwezig binnen de bestemming zoals voorzieningen ten behoeve van medische of persoonlijke dienstverlening;

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.

bouwperceel:

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

bouwvlak:

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

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;

daknok:

hoogste punt van een schuin dak;

dakvoet:

laagste punt van een schuin dak;

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;

dienstwoning:

zie bedrijfswoning;

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;

geluidsgevoelig object:

woningen, alsmede gebouwen en terreinen als bedoeld in artikel 4, lid 2 en artikel 7, lid 3 van het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen"; van 20 november 1981 (Stb. 1981, 688), gewijzigd bij besluit van 17 april 2002 (Stb.2002, 203 en 518)

geluidsgevoelige functie:

woningen, alsmede gebouwen en terreinen als bedoeld in artikel 4 lid 2 en artikel 7, lid 3 van het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen" (Stb 1989, 382);

gestapelde woning:

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

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;

huiskavel:

Een, bij een woning behorend perceel: binnen de globale, uit te werken, bestemmingen zal de oppervlakte en ligging van dit perceel voor woningen nader worden bepaald bij de uitwerking;

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;

maatschappelijke doeleinden:

overheids-, medische, onderwijs-, sociale, culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en hiermee gelijk te stellen maatschappelijke voorzieningen, alsmede nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening, kinderdagverblijven en kinderopvang;

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 geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, woonboten of -arken, kampeermiddelen en soortgelijk verblijfsmiddel, voor zover deze niet als bouwwerk zijn aan te merken;

peil:

het peil overeenkomstig de bouwverordening (- *straatpeil*):
a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;), dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte en aansluitende bouwterrein;

profiel:

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

skatebaan:

Een skatebaan is een locatie met een speciaal daarvoor ingerichte installatie waar men met skateboards, skates en BMXfietsen gebruik van kan maken.

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 onverbrekkelijk 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 Poeldijk Westhof fase 1";

uitwerkingsplankaart:

de plankaart behorende bij het "Poeldijk Westhof fase 1", met nummer kr022uwp, alsmede de bijbehorende legenda

verenigingsdoeleinden:

voorzieningen ten behoeve van het functioneren van verenigingen;

voorgevelbouwgrens:

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

Wet geluidhinder:

wet van 16 februari 1979, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder (Stb.1979, 99), gewijzigd bij wet van 19 december 2002, (Stb. 2003,23);

woning:

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

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 Poeldijk Westhof.

Bestemmingsbepalingen

Artikel 4 Groen -G-

Lid 1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen;
 - b. bermen, fiets- en voetpaden ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'weg';
 - c. speelvoorzieningen;
 - d. skatebaan ter plaatse van de aanduiding 'skatebaan'
 - e. bruggen, binnen de aanduiding "brug";
 - f. oeververbindingen
 - g. steigers, binnen de aanduiding "steiger" op de plankaart;
 - h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - i. (ondergrondse) afvalcontainers en overige nutsvoorzieningen;
 - j. voorzieningen van beeldende kunst;
- met de bij sub a t/m j 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, met uitzondering van de skatebaan. Binnen de aanduiding skatebaan mag een bouwwerk tot 4 meter hoogte staan.
- b. de hoogte van afvalcontainers mag, indien bovengronds geplaatst, maximaal 2 meter en de oppervlakte maximaal 4 m² bedragen;
- c. de hoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag maximaal 3,5m en de oppervlakte maximaal 40m² bedragen;

- d. de doorvaarthoogte van bruggen met de daarvoor aangegeven aanduiding bedraagt minimaal 1,50 meter;

Lid 3. Archeologie

Voor het gebied op de plankaart aangeduid als "archeologische waarde" is artikel A van het bestemmingsplan van toepassing.

Artikel 5 Maatschappelijk, onderwijs – M (on)- en Maatschappelijk, verenigingsleven –M (vl)-

Lid 1. Doeleindenomschrijving

De gronden op de plankaart aangegeven als 'Maatschappelijk, onderwijs en Maatschappelijk, verenigingsleven – M (on) en M (vl)- ' zijn bestemd voor:

- a. onderwijs ter plaatse van de aanduiding (on)
- b. kinderdagverblijf ter plaatse van de aanduiding (on)
- c. onderwijsgebonden kantoorfunctie ter plaatse van de aanduiding (on)
- d. verenigingsleven ter plaatse van de aanduiding (vl)

en bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals bijgebouwen, wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, fietsbergingen, groenvoorzieningen en water.

Lid 2. Bebouwingsvoorschriften

Voor het bouwen gelden de volgende algemene bepalingen:

- a. voor gebouwen binnen het bebouwingsvlak met de aanduiding (on) geldt een maximale hoogte zoals aangeduid op de plankaart en binnen het bebouwingsvlak met de aanduiding (vl) geldt een maximale goothoogte zoals aangeduid op de plankaart
- b. alle gebouwen moeten binnen het op de uitwerkingsplankaart aangeduide bebouwingsvlak worden gebouwd
- c. binnen het bebouwingsvlak met de aanduiding (on) mag het bruto vloeroppervlak niet meer bedragen dan 3.300 m².
- d. binnen het bebouwingsvlak met de aanduiding (vl) mag het bruto vloeroppervlak niet meer bedragen dan 400 m².
- e. in afwijking van het bepaalde onder lid 2 sub b, mogen ter plaatse van de aanduiding (on) buiten het bebouwingsvlak uitsluitend kleinschalige gebouwen worden opgericht ten behoeve van bergingen, speelvoorzieningen en fietsenstallingen met een maximale hoogte van 2,5 meter en een gezamenlijk maximum oppervlak van 60 m².

Lid 3. Bebouwingsvoorschriften, bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde moeten voldoen aan de maximum maatvoering, zoals aangegeven in onderstaand schema en mogen ook buiten het bebouwingsvlak worden opgericht.

Bouwwerken geen gebouwen zijnde	Maximum hoogte
Erfafscheidingen, vóór de voorgevellijn	2 m
Erfafscheidingen, achter de voorgevellijn	2 m
Pergola's	2,5 m
Vlaggenmasten	5 m
Overige bouwwerken	2.5 m

Lid 4. Archeologie

Voor het gebied op de plankaart aangeduid als "archeologische waarde" is artikel A van het bestemmingsplan van toepassing.

Artikel 6 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;
- c. de aanleg en instandhouding van voorzieningen van algemeen nut;

met de bij sub a t/m c 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. de hoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1 meter, met uitzondering van vlaggenmasten waarvan de hoogte maximaal 5 meter mag bedragen;

Lid 3. Archeologie

Voor het gebied op de plankaart aangeduid als "archeologische waarde" is artikel A van het bestemmingsplan van toepassing.

Artikel 7 Verkeer -V-

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangegeven als "Verkeer--V-" zijn bestemd voor:

- a. voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;
 - b. verblijfsstraten, erftoegangswegen;
 - c. (berm-)groenvoorzieningen;
 - d. (ondergrondse) afvalcontainers en overige nutsvoorzieningen;
 - e. voorzieningen van beeldende kunst;
 - f. parkeervoorzieningen.
- met de bij sub a t/m f 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 afvalcontainers mag, indien bovengronds geplaatst, maximaal 2 m bedragen en de oppervlakte mag maximaal 4 m² bedragen;
- c. de hoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag maximaal 3,5 m bedragen en de oppervlakte mag maximaal 40m² bedragen;

Lid 3. Archeologie

Voor het gebied op de plankaart aangeduid als "archeologische waarde" is artikel A van het bestemmingsplan van toepassing.

Artikel 8 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. bruggen, binnen de aanduiding "brug" op de plankaart
- d. steigers binnen de aanduiding "steiger" op de plankaart;
- e. de aanleg en instandhouding van voorzieningen van algemeen nut;
- f. het verkeer en vervoer te water 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. 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;

Lid 3. Archeologie

Voor het gebied op de plankaart aangeduid als "archeologische waarde" is artikel A van het bestemmingsplan van toepassing.

Artikel 9 Wonen I -WI-

Lid 1. Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen als 'Wonen I -WI-', zijn bestemd voor :

- a. vrijstaande woningen;
- b. tuinen/ (open) erven, in- en uitritten;
- c. open terreinen, waaronder per perceel: de aanleg en instandhouding van ten minste twee parkeerplaatsen, elk afzonderlijk bereikbaar vanaf de openbare weg, elk met een afmeting van tenminste 2,5 x 5,5 meter, waarbij de garage niet meetelt als parkeerplaats;
- d. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Lid 2. Bebouwingsvoorschriften, algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende algemene bepalingen:

- a. per woonperceel geldt een maximum bebouwingspercentage van 25% (hoofdbouwwerk en garage);
- b. de aanduidingen op de uitwerkingsplankaart (maximum aantal woningen, maximum goothoogte en hoogte) zijn van toepassing, waarbij de woningen met een kap dienen te worden uitgevoerd;
- c. alle gebouwen met uitzondering van garages mogen uitsluitend binnen het op de uitwerkingsplankaart aangeduide bebouwingsvlak worden gebouwd;
- d. het bouwen van een dakkapel is uitsluitend toegestaan mits voldaan wordt aan de volgende kenmerken:
 1. zijwanden ondoorzichtig;
 2. hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder dan 1,5 m;
 3. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
 4. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok;
 5. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak.

Lid 3. Bebouwingsvoorschriften, garages

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden voorts de volgende bepalingen:

- a. garages mogen uitsluitend binnen het op de uitwerkingsplankaart voor garages aangeduide bebouwingsvlak worden gebouwd;
- b. de maximum hoogte is 3 meter;

Lid 4. 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
Vlaggenmasten	5 m
Overige bouwwerken	2 m

Lid 5 Gebruiksomschrijving

a. Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 17 (Algemene gebruiksbevestigingen) van het bestemmingsplan Poeldijk Westhof 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 hoofdbouwwerk wordt gerealiseerd);
- 2 de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per woning/perceel niet meer 25% van het vloeroppervlak van het hoofdbouwwerk 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.

Lid 6 Archeologie

Voor het gebied op de plankaart aangeduid als "archeologische waarde" is artikel A van het bestemmingsplan van toepassing.

Lid 7 Vrijstellingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn met toepassing van de regels onder artikel 13 en 14 van dit uitwerkingsplan bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder lid 5 sub b 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 10 Wonen II –WII-

Lid 1. Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen als 'Wonen II –WII-', zijn bestemd voor :

- a. eengezinswoningen in de vorm van twee-onder-één-kap woningen;
 - b. tuinen/ (open) erven, in- en uitritten;
 - c. open terreinen, waaronder per perceel; de aanleg en instandhouding van ten minste twee parkeerplaatsen, elk afzonderlijk bereikbaar vanaf de openbare weg, elk met een afmeting van tenminste 2,5 x 5,5 meter, waarbij de garage niet meetelt als parkeerplaats;
 - d. nutsvoorzieningen.
- met de daarbij behorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Lid 2. Bebouwingsvoorschriften, algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende algemene bepalingen:

- a. per woonperceel geldt een maximum bebouwingspercentage van 30% (hoofdgebouw en bijgebouwen);
- b. de aanduidingen op de uitwerkingsplankaart (maximum aantal woningen, maximale goothoogte en hoogte) zijn van toepassing, waarbij de woningen met een kap dienen te worden uitgevoerd;
- c. alle hoofdgebouwen moeten binnen het op de uitwerkingsplankaart aangeduide bebouwingsvlak worden gebouwd;
- d. het bouwen van een dakkapel is uitsluitend toegestaan mits voldaan wordt aan de volgende kenmerken:
 1. zijwanden ondoorzichtig;
 2. hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder dan 1,5 m;
 3. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
 4. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok;

5. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak.
- e. de hoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag maximaal 3,5m en de oppervlakte maximaal 40m² bedragen;

Lid 3. Bebouwingsvoorschriften, bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden voorts de volgende bepalingen:

- a. Bijgebouwen zijn uitsluitend mogelijk binnen het bouwvlak
- b. de maximum hoogte is 3 meter;

Lid 4. 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
Vlaggenmasten	5 m
Overige bouwwerken	2 m

Lid 5 Gebruiksomschrijving

a. Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 17 (Algemene gebruiksbepalingen) van het bestemmingsplan Poeldijk Westhof 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.

Lid 6 Archeologie

Voor het gebied op de plankaart aangeduid als "archeologische waarde" is artikel A van het bestemmingsplan van toepassing.

Lid 7 Vrijstellingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn met toepassing van de regels onder artikel 13 en 14 van dit uitwerkingsplan bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder lid 5 sub b 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 11 Wonen III –VIII-

Lid 1. Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen als 'Wonen III –VIII-', zijn bestemd voor :

- a. vrijstaande woningen;
- b. tuinen/ (open) erven, in- en uitritten;
- c. open terreinen, waaronder per perceel: de aanleg en instandhouding van ten minste twee parkeerplaatsen, elk afzonderlijk bereikbaar vanaf de openbare weg, elk met een afmeting van tenminste 2,5 x 5,5 meter, waarbij de garage niet meetelt als parkeerplaats;
- d. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Lid 2. Bebouwingsvoorschriften, algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende algemene bepalingen:

- a. per woonperceel geldt een maximum bebouwingspercentage van 25% (hoofdgebouw, en garage);
- b. de aanduidingen op de uitwerkingsplankaart (maximum aantal woningen, maximum goothoogte en hoogte) zijn van toepassing, waarbij de woningen met een kap dienen te worden uitgevoerd;
- c. alle gebouwen met uitzondering van garages mogen uitsluitend binnen het op de uitwerkingsplankaart aangeduide bebouwingsvlak worden gebouwd;
- d. ter voldoening aan artikel 9 lid 2.2 sub f.1 van het bestemmingsplan mogen ten noorden van de aanduiding "vrijwaringszone 100 m contour" geen woningen worden gebouwd;
- e. de afstand van iedere woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient ten minste 3 m te bedragen
- f. het bouwen van een dakkapel is uitsluitend toegestaan mits voldaan wordt aan de volgende kenmerken:
 1. zijwanden ondoorzichtig;

2. hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder dan 1,5 m;
3. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
4. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok;
5. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak.

Lid 3. Bebouwingsvoorschriften, garages

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden voorts de volgende bepalingen:

- a. garages mogen uitsluitend op minimaal 2 meter afstand van de hoofdbebouwing worden gebouwd;
- b. de maximum hoogte is 3 meter;
- c. het maximum oppervlak van de garage is 30 m².

Lid 4. 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
Vlaggenmasten	5 m
Overige bouwwerken	2 m

Lid 5 Gebruiksomschrijving

a. Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 17 (Algemene gebruiksbevestigingen) van het bestemmingsplan Poeldijk Westhof 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.

Lid 6 Archeologie

Voor het gebied op de plankaart aangeduid als "archeologische waarde" is artikel A van het bestemmingsplan van toepassing.

Lid 7 Vrijstellingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn met toepassing van de regels onder artikel 13 en 14 van dit uitwerkingsplan bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder lid 5 sub b onder 6. voor het medegebruik van beroepsmatige werkruimten bij woningen ten behoeve van detailhandelsactiviteiten, op voorwaarde, dat:

4. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
5. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering,
6. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan de distributiestructuur binnen de gemeente.

Bijzondere bepalingen

Artikel 12 Nadere eisen

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

Artikel 13 Vrijstellingsbevoegdheden

Voor de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid wordt verwezen naar paragraaf V, artikel 19 van het bestemmingsplan "Poeldijk Westhof".

Artikel 14 Procedurebepalingen

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

Slotbepaling

Artikel 15 Titel van het plan

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Uitwerkingsplan Poeldijk Westhof fase 1" van de gemeente Westland..

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