

Voorschriften
Bestemmingsplan
De Kleipetten Zuid

Inhoudsopgave

<i>Inhoudsopgave</i>	<i>2</i>
<i>Inleidende bepalingen.....</i>	<i>3</i>
Artikel 1 – Begripsbepalingen	3
Artikel 2 – Wijze van meten	7
<i>Bestemmingsbepalingen</i>	<i>8</i>
Artikel 3 – Woondoeleinden uit te werken (WU)	8
Artikel 4 – Woondoeleinden (WO).....	11
Artikel 5 – Water (WA)	12
Artikel 6 – Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)	13
<i>Algemene bepalingen.....</i>	<i>14</i>
Artikel 7 – Algemene gebruiksvoorschriften	14
Artikel 8 – Algemene vrijstellingen.....	15
Artikel 9 – Dubbeltelbepaling	16
Artikel 10 – Verwerkelijking	17
Artikel 11 – Algemene procedurevoorschriften.....	18
<i>Overgangs- en slotbepalingen</i>	<i>19</i>
Artikel 12 – Overgangsbepalingen	19
Artikel 13 – Strafbepaling.....	20
Artikel 14 – Titel van het plan	21

Inleidende bepalingen

Artikel 1 – Begripsbepalingen

1. Het plan:

het bestemmingsplan "De Kleipetten Zuid" van de gemeente Katwijk, zoals vervat in deze voorschriften en de bijbehorende plankaart met nr. "BP061018.dwg" en nr. "BP060607 art13 WRO.dwg".

2. Plankaart:

de kaart deel uitmakende van het plan "De Kleipetten Zuid" en als zodanig gewaarmerkt, bestaande uit 2 bladen, waarbij:

- op blad 1 met nummer "BP061018.dwg" de bestemmingen en bijbehorende verklaring is aangegeven;
- op blad 2 met nummer "BP060607 art13 WRO.dwg" het gebied is aangegeven dat in aanmerking komt voor verwerkelijking in de naaste toekomst als bedoeld in artikel 13 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

3. Bestemmingsvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

4. Bestemmingsgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak.

5. Bouwen:

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

6. Bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond

verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

7. Gebouw:

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

8. Bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9. Bouwlaag:

een deel van een gebouw, dat bestaat uit één of meer ruimten, waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,5 meter in hoogte verschillen. Bij de bepaling van het aantal bouwlagen wordt de bouwlaag, die voor 50% of meer in de kap is gelegen (de zolderlaag) evenals de bouwlaag, die voor 50% of meer onder de begane grond is gelegen (de kelder/souterrain/parkeergarage) niet meegerekend.

10. Bouwvlak:

een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

11. Bouwgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, met uitzondering van overschrijdingen die volgens deze voorschriften zijn of kunnen worden toegelaten.

12. Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop volgens het plan zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan.

13. Bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

14. Bebouwingspercentage:

een in de voorschriften of op de plankaart aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

15. Hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn functie, constructie en afmetingen, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

16. Bijgebouw:

een niet voor wonen bestemd gebouw (of een deel van een gebouw) zoals garages en bergingen, behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en qua afmetingen, ligging en constructie ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

17. Vrijstaand bijgebouw:

een vrijstaand gebouw, behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en qua afmetingen ligging en constructie ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

18. Aan- en uitbouw:

een aan een hoofdgebouw verbonden en ondergeschikte (al dan niet afzonderlijke) ruimte, zoals erkers en serres.

19. Woning:

een gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

20. Woongebouw:

een gebouw dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (gestapeld) omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

21. Geschakelde woningen:

woningen, waarvan de hoofdgebouwen door middel van aanbouwen c.q. aangebouwde bijgebouwen met elkaar zijn verbonden.

22. Halfvrijstaande woningen:

blokken van twee aaneengebouwde woningen.

23. Aaneengesloten woningen:

blokken van meer dan twee aaneengebouwde woningen.

24. Vrijstaande woning:

een woning die geheel vrij staat ten opzichte van andere woningen.

25. Geluidgevoelige gebouwen:

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een functie als bedoeld in het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen.

26. Geluidbelasting vanwege het wegverkeer:

de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

27. Voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen.

28. Hogere grenswaarde:

maximale waarden voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen.

29. Kleinschalige beroepsmatige activiteiten:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee

gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang en ondergeschikt aan de woonfunctie in een woning en daarbij behorende gebouwen kan worden uitgeoefend.

30. Kleinschalige, bedrijfsmatige activiteiten:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, anders dan de onder 25 genoemde beroepsmatige activiteiten, door middel van handwerk en waarvan de omvang van de activiteiten ondergeschikt is aan de woonfunctie in een woning en de daarbij behorende gebouwen kan worden uitgeoefend.

31. Ambachtelijk bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen.

32. Detailhandel:

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

33. Horecabedrijf:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, met uitzondering van een seksinrichting.

34. Horecavloeroppervlakte:

de oppervlakte van de ruimte binnen een horecabedrijf, die wordt gebruikt voor de verstrekking van dranken, etenswaren of logies, exclusief toilet-, keuken-, entree-, opslag- en administratieruimten e.d.

35. Horecabedrijf categorie I

een bedrijf vallende onder de horecasector dat uitsluitend of in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van in eigen onderneming bereide (in hoofdzaak complete) maaltijden voor gebruik ter plaatse zoals bistro's, grillrooms en (specialiteiten-)restaurants of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf; één en ander zonder de exploitatie van zaalaccommodatie.

36. Horecabedrijf categorie II

een bedrijf vallende onder de horecasector, dat uitsluitend of in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren/maaltijden t.b.v. gebruik ter plaatse zoals een restaurant, broodjeszaak, pannenkoekhuis, koffiecafé of conditorei of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

37. Seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijk gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch- pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar.

38. Prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen en diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

39. Raamprostitutie:

een seksinrichting bestemd voor of in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere voor het publiek toegankelijke plaats, zichtbaar ter beschikking stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen (prostitutie).

40. Straatprostitutie:

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze, passanten bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken tot prostitutie.

41. Prostitué(e):

Degene (m/v) die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

42. Ontsluitingsweg:

een weg, welke blijkens aard, indeling en tracering bestemd is om te worden gebruikt ten behoeve van de ontsluiting van woonwijken.

43. Parkeervoorziening:

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.

44. Opslag:

het bedrijfsmatig opslaan en verpakken van goederen

45. Peil:

hieronder wordt verstaan:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: het aansluitende, afgewerkt maaiveld ter hoogte van het bouwperceel.

46. Straatmeubilair:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, zitbanken, bloemen- en plantenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting of wegbewijzing, alsmede (boven- en ondergrondse) afvalinzamelpunten. Verkooppunten voor motorbrandstoffen worden niet begrepen onder straatmeubilair.

47. Nutsvoorzieningen

infrastructurele voorzieningen, zoals gas, water, elektriciteit, telecommunicatie, alsmede telefooncellen.

48. Archeologisch aandachtsgebied:

een terrein waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen kunnen bevinden.

49. Voorgevelrooilijn:

de lijn die samenvalt met de voorgevel(s) van een hoofdgebouw en met het denkbeeldige verlengde daarvan.

50. Erf:

Het binnen de bestemming gelegen gedeelte van het bouwperceel, met uitzondering van het binnen het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel.

51. Verwijzingen naar wetgeving en overige regelgeving:

Waar in dit plan wordt verwezen naar wettelijke regelingen wordt gedeut op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

52. Woonschip:

een in het water gelegen object, dat (nagenoeg) voortdurend dient als woning.

53. Woonwagen:

een wagen, die voortdurend of nagenoeg voortdurend voor de huisvesting van één of meer huishoudens wordt gebruikt of daar geschikt voor is, met dien verstande dat een woonwagen niet ophoudt dit te zijn, indien aan of bij de woonwagen voorzieningen worden getroffen ten gevolge waarvan deze wagen niet langer kan worden voortbewogen.

Artikel 2 – Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. Lengte, breedte en diepte van een gebouw. Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de gemeenschappelijke scheidsmuren.
- b. Oppervlakte van een gebouw. Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de gemeenschappelijke scheidsmuren van de begane grondvloer.
- c. Goot- of boeiboordhoogte van een gebouw. Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Indien zich aan enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan de gevelbreedte, wordt de goot of boeiboord van de dakkapel als goot- of boeiboordhoogte aangemerkt. Liftkokers, borstweringen en schoorstenen worden hierbij niet meegerekend.
- d. Hoogte van een gebouw. Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het gebouw. Liftkokers, borstweringen, schoorstenen en dergelijke worden hierbij niet meegerekend.
- e. Inhoud van een gebouw. Tussen buitenwerkse gevelvlakken, harten der gemeenschappelijke scheidingsmuren, buitenwerkse dakvlakken en de bovenkant van het begane grondvloeroppervlak.
- f. Hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk.
- g. De afstand tot de bouwperceelsgrens. De kortst gemeten afstand van enig punt van een gebouw tot de bouwperceelsgrens.

Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 – Woondoeleinden uit te werken (WU)

Lid 1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Woondoeleinden uit te werken (WU) aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen
- b. woongebouwen
- c. horecavoorziening
- d. bijgebouwen en aan- en uitbouwen
- e. tuinen, erven, paden

en mede ten behoeve daarvan voor:

- f. woonstraten, erftoegangswegen, verhardingen en parkeervoorzieningen
- g. groenvoorzieningen
- h. watergangen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bruggen, duikers en/of dammen
- i. oevers
- j. straatmeubilair
- k. nutsvoorzieningen
- l. openbare nutsgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes

met de daarbij behorende:

- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Lid 2. Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 11, lid 2 van dit plan, de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- A. **Beleid**
 - a. als hoofddoelstelling geldt het realiseren van een aangenaam waterrijk woongebied waar diverse woningtypen toegestaan zijn.
 - b. het maximum aantal te bouwen woningen bedraagt 220.
 - c. ten behoeve van het wonen worden minimaal 1,6 en maximaal 2,1 parkeerplaats per woning gerealiseerd.
 - d. 15% van het totaal toegenomen verharde oppervlak zal worden uitgevoerd als open water.
- B. **Inrichtingsaspecten**
 - a. Buiten ten zuiden van het plangebied bevindt zich een tennispark met sporthal en horecabedrijf. Ter voorkoming van hinder (geluid/licht) zoals geformuleerd in de VNG brochure “Bedrijven en Milieuzonering” en om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarden van 50 dB(A) van de Wet Geluidhinder kunnen in het plangebied slechts woningen worden gebouwd buiten de zones als aangegeven op de plankaart met de aanduiding “50 dBA contour geluid” en “milieuzonering categorie 3”;
 - b. Buiten ten westen van het plangebied bevindt zich een bedrijvenstrook aan de Valkenburgseweg. De afstand van milieuhinder zoals geformuleerd binnen de VNG brochure “Bedrijven en Milieuzonering” staat aangegeven op de plankaart door middel van een zone met de aanduiding “milieuzonering categorie 3”. Woningen kunnen slechts worden gebouwd buiten deze zone;
 - c. De hoofdwatgangstructuur dient te worden gerealiseerd binnen de zones zoals die staan aangegeven op de plankaart met de aanduiding “gebied te ontwikkelen hoofdwatgangstructuur”;
 - d. Woongebouwen (gestapelde woningbouw) dienen te worden gerealiseerd binnen de op de plankaart aangegeven gebieden met de aanduiding “zoekgebied gestapelde bouw”;
 - e. In het plangebied, binnen de gebieden met de aanduiding “zoekgebied gestapelde bouw”, is in totaal maximaal één horecavoorziening in de categorie 1 of 2 op de begane grond toegestaan. De

- horecavloeroppervlakte bedraagt maximaal 200 m². Ten dienste van de horecavoorziening mogen terrassen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 50 m²;
- f. De ontsluiting van het woongebied zal plaatsvinden op dan wel op een afstand van maximaal 10 meter van de plaatsen op de plankaart aangegeven met de aanduiding “buurtontsluitingspunten” respectievelijk met “langzaamverkeersverbinding”;
- g. Voor de watergangen gelegen binnen de bestemming Woondoeleinden uit te werken gelden voor beide zijden (beschermings) zones met een breedte van 2 meter. Voor zover op de plankaart een dubbelbestemming is aangegeven, zijn de bepalingen van de bestemming Waterstaatsdoeleinden primair van toepassing.
- C. Bebouwingsvoorschriften woningen
- a. de maximale hoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 13 meter met een maximum van 4 bouwlagen;
- b. in afwijking van het gestelde onder a is voor maximaal 6 woningen een maximale hoogte toegestaan van 16 meter;
- c. de maximale hoogte van een woning binnen de aanduiding op de plankaart “Grondgebonden woningen tot max. 10 meter hoogte” mag niet meer bedragen dan 10 meter met een maximum van 3 bouwlagen.
- D. Bebouwingsvoorschriften woongebouwen (gestapeld)
- a. de maximale hoogte van de woongebouwen mag niet meer bedragen dan 18 meter, met dien verstande dat:
1. maximaal 5 bouwlagen toegestaan zijn;
 2. de hoogte van de woongebouwen (op de kaart “zoekgebied gestapelde bouw”) ten hoogste gelijk mag zijn aan de afstand van de woongebouwen tot de omliggende bestaande woningen.
- E. Bebouwingsvoorschriften openbare nutsgebouwtjes
- a. gebouwde nutsvoorzieningen zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 3,50 meter en een oppervlakte per gebouw van maximaal 20 m².
- F. Bebouwingsvoorschriften bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bij woningen
- a. bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd op of achter de naar de weg gekeerde voorgevelrooilijn c.q. het verlengde daarvan;
- b. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bedraagt per woning ten hoogste 50 m², met dien verstande dat het totale achter- en/of zijerf behorend bij een woning bebouwd wordt tot ten hoogste 60%;
- c. de goothoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van transparante hekwerken op uit – of aanbouw ten hoogste 1 meter mag bedragen.
- d. per woning mogen ten hoogste 2 vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd.
- G. Bebouwingsvoorschriften bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- a. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag, met uitzondering van erfscheidingen, ten hoogste 3 meter bedragen;
- b. in afwijking van het gestelde onder a mag de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van straten, wegen, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen zoals lichtmasten en verkeersgeleiders maximaal 10 meter bedragen;
- c. in afwijking van het gestelde onder a mag de hoogte van een brug maximaal 8 meter bedragen. De minimale vaarhoogte bedraagt 1,20 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 dan 1 meter mag bedragen.
- H. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij vrijstelling

Aanlegsteigers en vlonders zijn bij vrijstelling door burgemeester en wethouders toegestaan daar waar dit op de plankaart van het uitwerkingsplan door een aanduiding is aangegeven en vooraf door burgemeester en wethouders advies is ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. Aanlegsteigers en vlonders mogen maximaal 1 meter in de watergang steken. Op de vrijstelling zijn de procedureregels van artikel 11, lid 1 van dit plan van toepassing.

Lid 3 Voorlopig bouwverbod

Zolang en voor zover de in lid 2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:

- a. het bouwplan in overeenstemming is met het ter inzage gelegde ontwerpuitwerkingsplan;
- b. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht.

Lid 4 Relevante artikelen

Na toepassing van de uitwerkingsbevoegdheid voor de betreffende gronden zullen de bepalingen van de artikelen 3, lid 1 en lid 3 t/m 6, en de artikelen 6 tot en met 13 van toepassing zijn.

Lid 5 Aanlegvergunning archeologie

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van Burgemeester en Wethouders binnen de op de plankaart aangegeven aanduiding “Archeologisch aandachtsgebied” de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

1. het graven in en ophogen van gronden;
2. het egaliseren van gronden
3. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen
4. het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen
5. het vellen of rooien van het op het perceel aanwezige houtopstanden

Het in dit lid vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

1. het normale onderhoud betreffen
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan

b. De aanlegvergunning wordt verleend indien is aangetoond dat door het aanleggen van de onder “a.” genoemde werken of werkzaamheden, danwel de daaraan direct of indirect verbonden gevolgen, de in bedoelde gronden aanwezige archeologische waarden niet of in geringe mate worden aangetast of uit inventariserend veldonderzoek blijkt dat deze waarden ter plaatse niet of in geringe mate aanwezig zijn.

Voorzover het om zwaarwegende redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt de aanlegvergunning verleend onder de voorwaarde dat voorafgaand aan de werkzaamheden archeologische opgraving plaatsvindt volgens de hiervoor geldende normen en richtlijnen, die zijn vastgelegd in het Handboek ROB-specificaties en conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

c. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder “a.” wordt door Burgemeester en Wethouders aan een onafhankelijk archeologisch deskundige advies gevraagd.

Lid 6 Gebruiksvoorschriften

In afwijking van artikel 7, lid 1 onder d is een gebruik als horeca mogelijk mits voldaan kan worden aan het gestelde in lid 2, B onder e. Een gebruik als horecabedrijf anders dan in de categorie horecabedrijf 1 of 2 is strijdig met het plan.

Artikel 4 – Woondoeleinden (WO)

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Woondoeleinden aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen
- b. bijgebouwen en aan- en uitbouwen
- c. tuinen, erven
- d. watergangen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Lid 2 Bebouwingsvoorschriften vrijstaande woningen

- a. vrijstaande woningen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd
- b. voor de vrijstaande woningen gelden de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte

Lid 3 Bebouwingsvoorschriften bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bij woningen

- a. bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 meter achter de naar de weg gekeerde voorgevelrooilijn c.q. het verlengde daarvan;
- b. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bedraagt per woning ten hoogste 40% van het totale gezamenlijke achter- en zijerf, zulks met een oppervlakte van maximaal 100 m²;
- c. bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen op een zijerf mogen uitsluitend worden gebouwd:
 1. tot een breedte van maximaal 3 meter, gemeten vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw, mits in gevallen waarin het zijerf wordt begrensd door openbaar gebied de lijn in het verlengde van de voorgevel van de aangrenzende bebouwing niet wordt overschreden;

2. met een platte afdekking en tot een bouwhoogte van maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, of indien het een woning betreft in meerdere bouwlagen, 0,15 meter boven de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- d. uitbouwen en aanbouwen op een achtererf mogen uitsluitend worden gebouwd:
 1. tot een diepte van maximaal 3 meter gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw;
 2. indien daardoor in gevallen waarin het achtererf wordt begrensd door openbaar gebied de lijn in het verlengde van de voorgevel van de aangrenzende bebouwing niet wordt overschreden;
 3. met een platte afdekking en tot een bouwhoogte van maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw of indien het een woning betreft in meerdere bouwlagen 0,15 meter boven de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- e. de goothoogte en hoogte van vrijstaande bijgebouwen op een achtererf mogen respectievelijk maximaal 2,5 meter en maximaal 4,50 meter bedragen met dien verstande dat indien het gebouw plat wordt afgedekt de hoogte maximaal 3 meter mag bedragen.

Lid 4 Bebouwingsvoorschriften bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag, met uitzondering van erfafscheidingen, ten hoogste 3 meter bedragen;
- b. 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 dan 1 meter mag bedragen.

Lid 5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij vrijstelling

Aanlegsteigers en vlonders zijn bij vrijstelling door burgemeester en wethouders toegestaan mits vooraf door burgemeester en wethouders advies is ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. Aanlegsteigers en vlonders mogen maximaal 1 meter in de watergang steken. Op de vrijstelling zijn de procedureregels van artikel 11, lid 1 van dit plan van toepassing.

Artikel 5 – Water (WA)

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor:
rivieren, kanalen en waterlopen met de daarbij behorende bouwwerken, geen
gebouwen zijnde, zoals bruggen, duikers en/of dammen,.

Lid 2 Bebouwingsvoorschriften

de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bruggen mag ten
hoogste 8 meter bedragen. De minimale vaarhoogte bedraagt 1,80 meter.

Lid 3 Gebruiksvoorschriften

Naast de bepalingen van artikel 7, lid 1 wordt onder strijdig gebruik tevens
verstaan het gebruik als permanente ligplaats voor woonschepen,
beroepsvaartuigen of recreatievaartuigen.

Artikel 6 – Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart aangewezen gronden voor Waterstaatsdoeleinden zijn, onverminderd hetgeen in de voorschriften van het plan is bepaald ten aanzien van de voor deze gronden overigens geldende bestemmingen, primair bestemd voor het behoud en het herstel van de waterstaatsfunctie.

Lid 2 Bebouwingsvoorschriften

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op de in lid 1 omschreven gronden geldt dat deze zijn toegestaan voor zover dit ingevolge artikel 43 van de Woningwet is toegestaan (bouwvergunningvrije bouwwerken). De bebouwing moet in overeenstemming zijn met het belang van de waterstaatsdoeleinden. Hiertoe wordt vooraf schriftelijk advies ingewonnen door burgemeester en wethouders bij het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Lid 3 Voorrangsregeling

Voor zover de gronden tevens bestemd zijn voor andere doeleinden zoals die zijn genoemd in artikel 2 Woondoeleinden uit te werken, mogen bouwwerken als genoemd in artikel 2 slechts worden opgericht binnen de op de plankaart als kernzone en/of beschermingszone aangewezen gronden, indien de belangen van de waterstaatsdoeleinden dat toelaten en burgemeester en wethouders vooraf schriftelijk advies hebben ingewonnen bij de waterbeheerder het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Lid 4 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de volgende werken of werkzaamheden in de beschermingszone langs de watergang uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het plaatsen van onroerende goederen en objecten, geen bebouwing zijnde;
- b. het aanleggen van wegen en verhardingen;
- c. het wijzigen van het peil;
- d. het leggen van kabels en leidingen.

Een schriftelijke vergunning wordt alleen verleend indien de belangen van de waterstaatsdoeleinden dat toelaten en burgemeester en wethouders vooraf schriftelijk advies hebben ingewonnen bij de waterbeheerder het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Het bepaalde in onderhavig lid is niet van toepassing op de normale noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden van het gebied.

Algemene bepalingen

Artikel 7 – Algemene gebruiksvoorschriften

Lid 1 Algemeen

Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken, in gebruik te nemen of te laten gebruiken voor een doel of een wijze, die strijdig is met de in het plan aan deze gronden gegeven bestemming, nadat de bij het plan aangegeven bestemming is verwezenlijkt.

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. de opslag van bagger en grondspecie, uitgezonderd de opslag die vrijkomt bij het onderhoud van watergangen;
- b. de opslag van vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte voer-, vaar- of vliegtuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, zand, grind en brandstoffen, een en ander met uitzondering van opslag die als normaal bestanddeel van gebruik ingevolge de bestemming van de betrokken gronden is aan te merken.
- c. de plaatsing van toer- en stacaravans, woonwagens, tenthuisjes en soortgelijke verblijfsmiddelen, tenzij deze wijzen van gebruik verenigbaar zijn met de doeleinden waarvoor de desbetreffende grond ingevolge het plan mag worden gebruikt.
- d. het gebruik ten behoeve van detailhandel (uitgezonderd verkoop in verband met de uitoefening van een vrij beroep), kappersbedrijven, verhuurbedrijven, horeca en garagebedrijven;
- e. de verkoop van motorbrandstoffen;
- f. de opslag en verkoop van LPG;
- g. een seksinrichting en een escortbedrijf;
- h. raamprostitutie en straatprostitutie;
- i. (kleinschalige) bedrijfsmatige activiteiten.

Lid 2 Gebruiksvoorschriften “kleinschalige beroepsmatige activiteiten”

Gebruik van ruimte binnen de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van –bij elkaar opgeteld– de woning en bijgebouwen tot ten hoogste 30 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep;
- b. degene die het aan huis verbonden beroep in de woning uitoefent, dient tevens de bewoner/gebruiker van de woning te zijn;
- c. degene die het aan huis verbonden beroep uitoefent voorziet in voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf waardoor de beroepsuitoefening niet nadelig van invloed is op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans.

Artikel 8 – Algemene vrijstellingen

Lid 1 Toverformule

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in dit bestemmingsplan indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Lid 2 Artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 11, lid 1 van dit plan vrijstelling te verlenen:

- a. voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemealgebouwtjes, wachthuisjes voor verkeersdiensten en gasdrukregel- en meetstations, mits deze geen grotere inhoud hebben dan 50 m³ en zij strekken ten dienste van het openbaar bestuur of ten dienste van openbare nutsbedrijven;
- b. voor afwijkingen van het bestemmingsplan, inbegrepen bebouwingsgrenzen en -oppervlakten, teneinde de uitvoering van een bouwplan mogelijk te maken, indien op grond van een definitieve uitmeting of in verband met de verkaveling en/of situering blijkt, dat aanpassing van het bestemmingsplan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de afwijking van zo ondergeschikte aard blijft dat de structuur van het bestemmingsplan niet wordt geschaad;
- c. voor geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van de bestemmingsgrenzen, indien bij definitieve uitmeting blijkt, dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden uitgevoerd als op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken.

Artikel 9 – Dubbeltelbepaling

Grond, welke eenmaal in aanmerking is genomen bij de verlening van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 – Verwerkelijking

De verwerkelijking van de bestemming binnen het op de plankaart met “verwerkelijking in de naaste toekomst noodzakelijk” aangegeven gebied, is in de naaste toekomst noodzakelijk.

Artikel 11 – Algemene procedurevoorschriften

Lid 1 Procedureregels bij vrijstelling

Voor zover bij deze voorschriften naar dit onderdeel wordt verwezen, gelden de volgende procedurevoorschriften;

- a. Burgemeester en wethouders maken het voornemen om vrijstelling te verlenen en de terinzagelegging van de aanvraag tevoren in één of meer dag- en nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
- b. Het vrijstellingsverzoek ligt gedurende een termijn van twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van een ieder om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk een zienswijze tegen het voornemen vrijstelling te verlenen in te dienen;
- d. Indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. Burgemeester en wethouders stellen de indieners van een zienswijze in kennis van hun besluit.

Lid 2 Procedureregels bij uitwerking

Voor zover bij deze voorschriften naar dit onderdeel wordt verwezen, gelden de volgende procedurevoorschriften:

Op een besluit tot uitwerking als genoemde in artikel 3, lid 2 van dit plan is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 12 – Overgangsbepalingen

Lid 1 Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Een bouwwerk, dat op het tijdstip van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan bestaat danwel nadien kan worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en dat in enigerlei opzicht van het plan afwijkt, mag, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. geheel worden vernieuwd na het tenietgaan van het bouwwerk door een calamiteit, mits de bouwaanvraag hiervoor binnen twee jaar na het tenietgegaan is ingediend.

Lid 2 Vrijstellingsbepalingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot, en toestaan dat een éénmalige vergroting plaatsvindt van de horizontale en verticale afmetingen van de in lid 1 van dit artikel genoemde bouwwerken met niet meer dan 10%.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van in lid 1 onder b. genoemde termijn, voorzover dit vanwege een terzake dienende civielrechtelijke procedure noodzakelijk is. Op deze vrijstelling is de procedure zoals genoemd in artikel 11 lid 1 van deze voorschriften van toepassing.

Lid 3 Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet.

Wijzigingen van het bedoelde gebruik zijn slechts toegestaan, indien daardoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en omvang niet worden vergroot.

Lid 4 Uitzonderingen op het overgangsrecht

a. Het gestelde in lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken die bestaan ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan doch zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

b. Het bepaalde in lid 3 is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, waaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan, en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Artikel 13 – Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 3 lid 5 en 6, artikel 5 lid 3 en artikel 6 lid 1 van dit plan wordt aangemerkt als een economisch delict in de zin van artikel 1A onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 14 – Titel van het plan

Het plan kan worden aangehaald onder de naam "Bestemmingsplan De Kleipetten Zuid" van de gemeente Katwijk.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Katwijk in zijn vergadering van 30 november 2006.

De griffier,

de voorzitter,