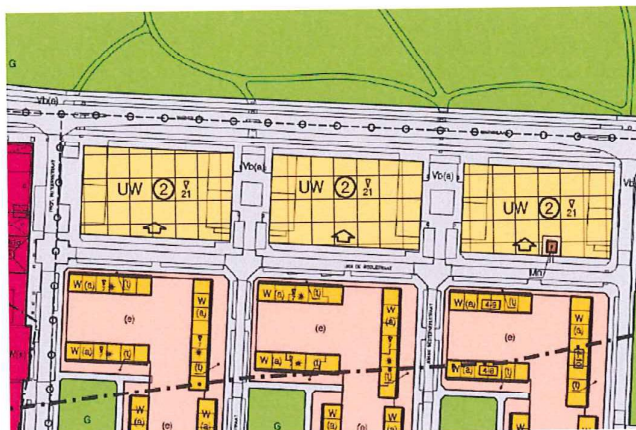


■ Gemeente Vlaardingen

■ 2e uitwerkingsplan Westwijk  
Marnixlaan / Jan de Rooijstraat

■ Vastgesteld



31 augustus 2010

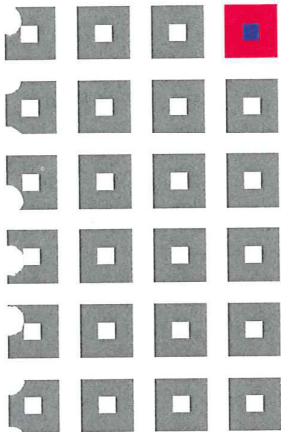


Gemeente Vlaardingen

Gemeente Vlaardingen

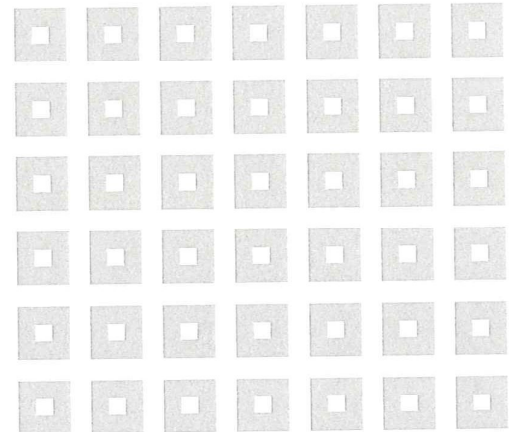
## 2e uitwerkingsplan Westwijk

Marnixlaan / Jan de Rooijstraat



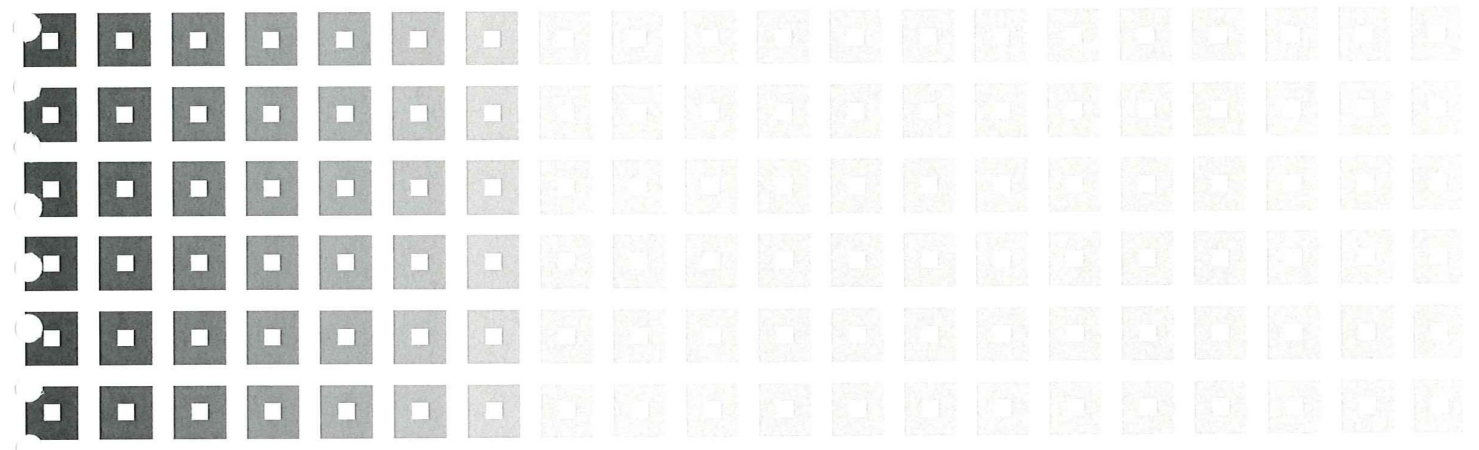
Inhoud:

- toelichting
- voorschriften
- kaart



werknummer: 355.436.06  
datum: 31-08-2010  
bestand: J:\355\436\06\3 Projectresultaat

**KuiperCompagnons BV**  
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
Rotterdam



## INHOUDSOPGAVE VOORSCHRIFTEN

| <b>Hoofdstuk</b>                                 | <b>pagina</b> |
|--------------------------------------------------|---------------|
| Verklaring                                       | 2             |
| Artikel 1 Begrippen                              | 3             |
| Artikel 2 Wijze van Meten                        | 5             |
| Artikel 3 Woondoeleinden                         | 6             |
| Artikel 4 Verblijfsdoeleinden, auto's toegestaan | 9             |
| Artikel 5 Gebruiksbepalingen                     | 10            |
| Artikel 6 Overgangsbepalingen                    | 10            |
| Artikel 7 Slotbepaling                           | 12            |

**Verklaring:**

Voor de leesbaarheid van het plan zijn de op dit uitwerkingsplan betrekking hebbende voorschriften overgenomen uit het moederplan Westwijk. Waar sprake is van nieuwe bepalingen zijn deze als zodanig gemarkeerd met een asterix (\*) en gearceerde tekst in geel.

## Artikel 1

### Begrippen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. aanduiding: symbool of combinatie van tekens op de kaart, zoals het principe van een situering en/of een maatvoering;
2. - aan-huis-gebonden beroep:  
het uitoefenen van een vrij beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op medisch, paramedisch, therapeutisch, administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing – met behoud van de woonfunctie – kan worden uitgeoefend;  
- aan-huis-gebonden bedrijf: het op een bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten waarvoor geen vergunnings- of meldingsplicht op grond van milieuwetgeving geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing – met behoud van de woonfunctie – kunnen worden uitgeoefend;
3. ander bouwwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
4. bebouwbaar erf: de op de kaart met de aanduiding “erf” aangegeven gronden;
5. bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
6. bestemmingsgrens: de op de kaart - blijkens een daarop voorkomende aanduiding - als zodanig aangegeven lijn, welke de bestemmingen onderling afbakent;
7. bijgebouw: een niet voor bewoning bestemd gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
8. bouwgrenzen: de op de kaart - blijkens een daarop voorkomende verklaring – als zodanig aangegeven lijnen, welke bij het bouwen naar de zijde van de weg – dan wel, indien gebouwen aan twee zijden naar een weg zijn gekeerd, de zijde vanwaar de gebouwen hoofdzakelijk toegankelijk zijn - (voorgevellijn) of naar de andere zijde van het bouwvlak (achtergevellijn) of zijdelings niet mogen worden overschreden, één en ander voor zover zulks in deze voorschriften niet anders is bepaald;
9. bouwlaag, laag: de begane grond of een verdieping van een gebouw; een onderbouw (met een hoogte van maximaal 1,50 m), zolderverdieping of vliering worden hier niet onder begrepen;
10. bouwvlak: een door bouwgrenzen c.q. bestemmingsgrenzen op de kaart aangegeven vlak, waarbinnen ingevolge deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden gebouwd;
11. 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;
12. carport: een overdekte stallingsgelegenheid voor motorvoertuigen met niet meer dan twee wanden;
13. erfbebouwing: een aan- en uitbouw, een vrijstaand bijgebouw of een ander bouwwerk;
14. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

15. gestapelde woning: een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;
16. hoofdgebouw: een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;
17. kaart: de als zodanig gewaarmerkte kaart, \*nr. 355.436.06, "2<sup>e</sup> uitwerking bestemmingsplan Westwijk, deelgebied 2, Marnixlaan / Jan de Rooijstraat" bestaande uit één kaartblad;
18. onderbouw: een complex van ruimten, dat gesitueerd is onder de eerste bouwlaag van een gebouw en als zodanig niet wordt aangemerkt als bouwlaag, zulks met een hoogte van ten hoogste 1,50 m gemeten ten opzichte van het peil, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
19. openbaar gebied: een weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet en het openbaar groen (waaronder begrepen water);
20. plan: het uitwerkingsplan "2<sup>e</sup> uitwerking bestemmingsplan Westwijk, deelgebied 2, Marnixlaan / Jan de Rooijstraat", bestaande uit deze voorschriften en de onder lid 17 bedoelde kaart;
21. uitbouw: een gedeelte van de woning bestemd voor woonruimte en/of berg- of werkruimte;
22. woning: een complex van onderling verbonden ruimten, ingericht en geschikt voor de huisvesting van een huishouden;

## Artikel 2

### Wijze van meten

1 Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:

- a. afstand van bouwwerken tot de as van de weg of tot aan de bestemmingsgrens wordt gemeten, waar deze het kleinst is;
- b. bebouwde oppervlakte van een bouwvlak, bouwperceel of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld;
- c. bebouwingspercentage is het percentage van een terrein/bestemmings- en/of een bouwvlak dat ten hoogste mag worden bebouwd;
- d. breedte van een gebouw wordt gemeten van en tot de buitenkant van een zijgevel, dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en grootste breedte;
- f. diepte van een gebouw wordt gemeten van en tot de buitenkant van voor- en achtergevels dan wel tot het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de gevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste diepte;
- g. goothoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak tot aan het peil;
- h. grondoppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil;
- i. hoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het hoogste punt tot het peil, met dien verstande, dat:
  - 1. schoorstenen, luchtbehandelingsinstallaties en liftinstallaties, voorzover deze niet meer dan 25% van de bebouwde oppervlakte en geen grotere hoogte hebben dan 4 m, niet worden meegerekend;
  - 2. dakantennes, met een hoogte van 10 m, vanaf de mastvoet gemeten, niet worden meegerekend;
- j. inhoud van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en boven peil.

## Artikel 3

### Woondoeleinden –W-

- aaneengesloten woningen -W(a)-
- gestapelde woningen -W(s)-

#### Doeleindenomschrijving:

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:
  - blokken van aaneengesloten woningen: voor gronden met de aanduiding (a);
  - gestapelde woningen: voor gronden met de aanduiding (s);

#### Bouwvoorschriften:

2. Ten behoeve van de bestemming mogen uitsluitend worden gebouwd:
  1. hoofdgebouwen, waaronder gebouwde parkeervoorzieningen;
  2. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen, anders dan gestapelde woningen;
  3. andere bouwwerken, waaronder geluidbeperkende voorzieningen.

3. Voor het bouwen binnen de hiervoor binnen de in lid 1 bedoelde gronden gelden de volgende bepalingen:

##### 3.1. situering hoofdgebouwen

De hoofdgebouwen zullen worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken;

##### 3.2. maatvoering hoofdgebouwen

indien op de kaart de aanduiding "maximumbouwhoogte in meters" is aangegeven mag de hoogte van de gebouwen niet meer bedragen dan door die aanduiding is bepaald, met dien verstande, dat de hoogte van gebouwde parkeervoorzieningen niet meer mag bedragen dan 4 m;

##### 3.3 onderdoorgang

ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is een onderdoorgang op de begane grond toegestaan;

##### 3.4. erfbebouwing bij niet gestapelde woningen

1. aan- en uitbouwen en bijgebouwen zullen worden opgericht binnen de gronden op de kaart aangewezen als "erf (e)";
2. bij iedere woning, anders dan gestapelde woningen, mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (hierna erfbebouwing) worden gebouwd, waarbij de volgende bepalingen gelden:
  - a. bij elke woning mag erfbebouwing op het bebouwbaar erf worden gebouwd met een maximumgrondoppervlak van ten hoogste 40% van zowel het achter- als zijerf, dit tot een maximum van 35 m<sup>2</sup> bij aaneengesloten woningen. Tevens geldt de voorwaarde dat over de volle breedte van het perceel, en gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, inclusief eventueel op te richten aan- en uitbouwen, een ruimte met een diepte van tenminste 5 m onbebouwd en onoverdekt zal blijven, dit met uitzondering van erfscheidingen;
  - b.
    1. de diepte van erfbebouwing aan de achtergevel mag ten hoogste 50% van de breedte van de smalste, naastgelegen woning bedragen, zulks met een maximum van 3 m;
    2. de breedte van erfbebouwing aan de zijgevel van de woning mag ten hoogste 3 m bedragen;
  - c.
    1. erfbebouwing aan de zijgevel dient, ingeval het zijerf grenst aan het openbaar gebied, minimaal 3 m achter de voorgevellijn gesitueerd te worden en minimaal 1 m uit de zijerfgrens, dan wel in de zijerfgrens te worden gebouwd, tenzij op de kaart anders is bepaald;

2. indien het zijerf niet aan het openbaar gebied grenst, dient de erfbepoortering minimaal 1 m achter de voorgevellijn gesitueerd te worden en minimaal 1 m uit de zijerfgrens, dan wel in de zijerfgrens te worden gebouwd, tenzij op de kaart anders is bepaald;
- d. 1. - bij aan- en uitbouwen bij een hoofdgebouw in één bouwlaag mag de hoogte gelijk zijn aan de hoogte van het hoofdgebouw met een maximum van 3,25 m;  
- de hoogte bij aan- en uitbouwen bij een hoofdgebouw in meer dan één bouwlaag mag maximaal de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw + 0,80 m bedragen, waarbij de goothoogte ten hoogste gelijk is aan de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw;  
2. bijgebouwen en overkappingen mogen maximaal 3 m hoog zijn, waarbij de goothoogte maximaal 2,80 m mag bedragen. Bij een platte afdekking van een bijgebouw of overkapping is de goothoogte gelijk aan de maximale goothoogte;

### \* 3.5. erfbepoortering bij gestapelde woningen

1. aan- en uitbouwen en bijgebouwen zullen worden opgericht binnen de gronden op de kaart aangewezen als "erf (e)";
2. bij gestapelde woningen mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en geheel of gedeeltelijke overkappingen van parkeervoorzieningen (hierna erfbepoortering) worden gebouwd, waarbij geldt dat bijgebouwen en overkappingen maximaal 4 m hoog mogen zijn, waarbij de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen. Bij een platte afdekking van een bijgebouw of overkapping is de goothoogte gelijk aan de maximale goothoogte;

### 3.6. aan- en uitbouwen met dakterras/balkons bij gestapelde woningen

1. bij gestapelde woningen mogen aan de achtergevel aan- en uitbouwen, met daarboven, ter hoogte van de eerste woonlaag, terrassen worden opgericht binnen de gronden op de kaart aangewezen als "erf (e)", met dien verstande, dat:

- a. aan- en uitbouwen, gemeten vanuit de achtergevel ten hoogste 4 m diep mogen zijn;
- b. de hoogte van aan- en uitbouwen maximaal de hoogte van de onderste bouwlaag van het gebouw mag bedragen en dat daarboven ten behoeve van de dakterrassen een borstwering met een maximale hoogte van 1,20 m mag worden gerealiseerd;
- c. de hoogte van de tussen de terrassen aan te brengen privacyschermen niet meer mag bedragen dan 2 m.

2. bij gestapelde woningen mogen aan de achtergevel, ter hoogte van de eerste woonlaag en de hogere woonlagen, balkons worden opgericht en/of uitgebreid binnen en of boven de gronden op de kaart aangewezen als "erf (e)", met dien verstande, dat:

- a. de balkons, gemeten vanuit de achtergevel ten hoogste 4 m diep mogen zijn;
- b. de hoogte van de borstwering van balkons maximaal 1,20 m mag bedragen;
- c. de hoogte van de tussen de balkons aan te brengen privacyschermen niet meer mag bedragen dan 2 m;

### 3.7. hoogte andere bouwwerken

De hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste bedragen:

1. voor zover het andere bouwwerken betreft op gronden gelegen buiten het bouwvlak: 1 m;
2. voor zover het andere bouwwerken betreft op de resterende gronden:  
- 2 m voor erf- en terreinafscheidingen, \*met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'muur' de terreinafscheiding 4m mag bedragen;

- 2,80 m voor de overige andere bouwwerken;

3. voor zover het andere bouwwerken betreft met een oppervlak van niet meer dan 0,50 m<sup>2</sup>: 10 m, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 43 van de Woningwet.

### Vrijstellingsbevoegdheden

#### 4.1. aan-huis-gebonden beroep en bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het toestaan van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf (geen horecabedrijf zijnde) in hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen, mits:

1. de woonfunctie van het hoofdgebouw en de bijbehorende aan- en uitbouwen in overwegende mate wordt gehandhaafd;
  2. de activiteit zal worden uitgeoefend door de (mede)bewoner van de betreffende woning;
  3. de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de daarbij behorende aan- en uitbouwen, die voor het aan een woning gebonden beroep of bedrijf worden benut, niet meer dan 25 % zal bedragen, zulks tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  4. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt, met dien verstande, dat behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond het bedrijf mogen plaatsvinden;
  5. het geen milieuvergunningplichtige of meldingsplichtige bedrijven in het kader van de Wet milieubeheer betreft, zoals deze luidt op het tijdstip van de vaststelling van dit plan;
  6. de activiteiten in de bijlage bij deze voorschriften opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten zijn aangemerkt als categorie 1, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft hun ruimtelijke uitwerking voor de omgeving;
  7. binnen de onder 3 genoemde oppervlakte alleen detailhandel wordt toegestaan in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd, verwerkt of bewerkt, en mits dit een ondergeschikt deel van de bedrijfsvoering is;
  8. toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid niet leidt tot een onevenredige afbreuk van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing en van het woon- en leefmilieu;
5. Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan het bepaalde in lid 4 dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 9 **\*van het bestemmingsplan Westwijk**.

## **Artikel 4**

### **Verblijfsdoeleinden, auto's toegestaan -Vb(a)-**

#### **Doeleindenomschrijving**

1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor: woonstraten en woonerven, voetgangersgebieden, fiets- en voetpaden, water, groen- en speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en voorzieningen voor de vuilinzameling

#### **Bouwvoorschriften**

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd: een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 43 van de Woningwet.

3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

3.1. maatvoering gebouwen

de inhoud en de hoogte van de overige gebouwen mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>3</sup> respectievelijk 3 m.

3.2. hoogte andere bouwwerken

De hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 9 m bedragen, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 43 van de Woningwet.

## Artikel 5

### Gebruiksbepalingen (\*gehele artikel afwijkend van het moederplan)

Het is volgens artikel 7.10 Wro verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met een bestemmingsplan

Tevens zijn de volgende activiteiten en het gebruik van panden met de volgende doeleinden expliciet niet toegestaan:

- prostitutie: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- gebruik als seksautomatenhal: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of life-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
- seksbioscoop/-theater: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
- seksinrichting: een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:
  - een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
  - een seksbioscoop of sekstheater;
  - een seksautomatenhal;
  - een seksclub of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar, dan wel in combinatie met een sekswinkel. Een escortbedrijf wordt hier niet onder begrepen;
- sekswinkel: een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarbinnen detailhandel in goederen van erotisch-pornografische aard plaatsvindt;

## Artikel 6

### Overgangsbepalingen (\*gehele artikel afwijkend van het moederplan)

#### 6.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 6.1.1

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd; na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### 6.1.2

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 6.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 6.1.1 met maximaal 10 %.

##### 6.1.3

Lid 6.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 6.2 Overgangsrecht gebruik

##### 6.2.1

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

##### 6.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 6.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

6.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 6.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

6.2.4

Lid 6.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 7**

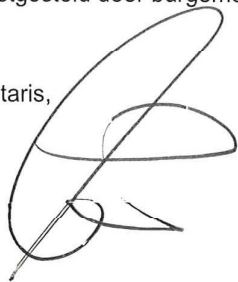
### **Slotbepaling**

Deze voorschriften worden aangehaald onder de naam:

"2<sup>e</sup> uitwerking bestemmingsplan Westwijk, deelgebied 2, Marnixlaan / Jan de Rooijstraat"

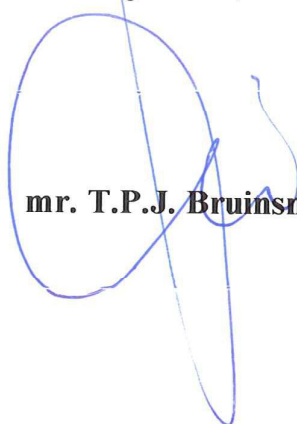
Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van Vlaardingen op 31 augustus 2010,

De secretaris,



**ir. C. Kruyt**

De burgemeester,



**mr. T.P.J. Bruinsma**