

8-7-73 21/5

AZ

ad en landschap



rotterdam

middelburg

werken
floor

tr

kwintshout 1976

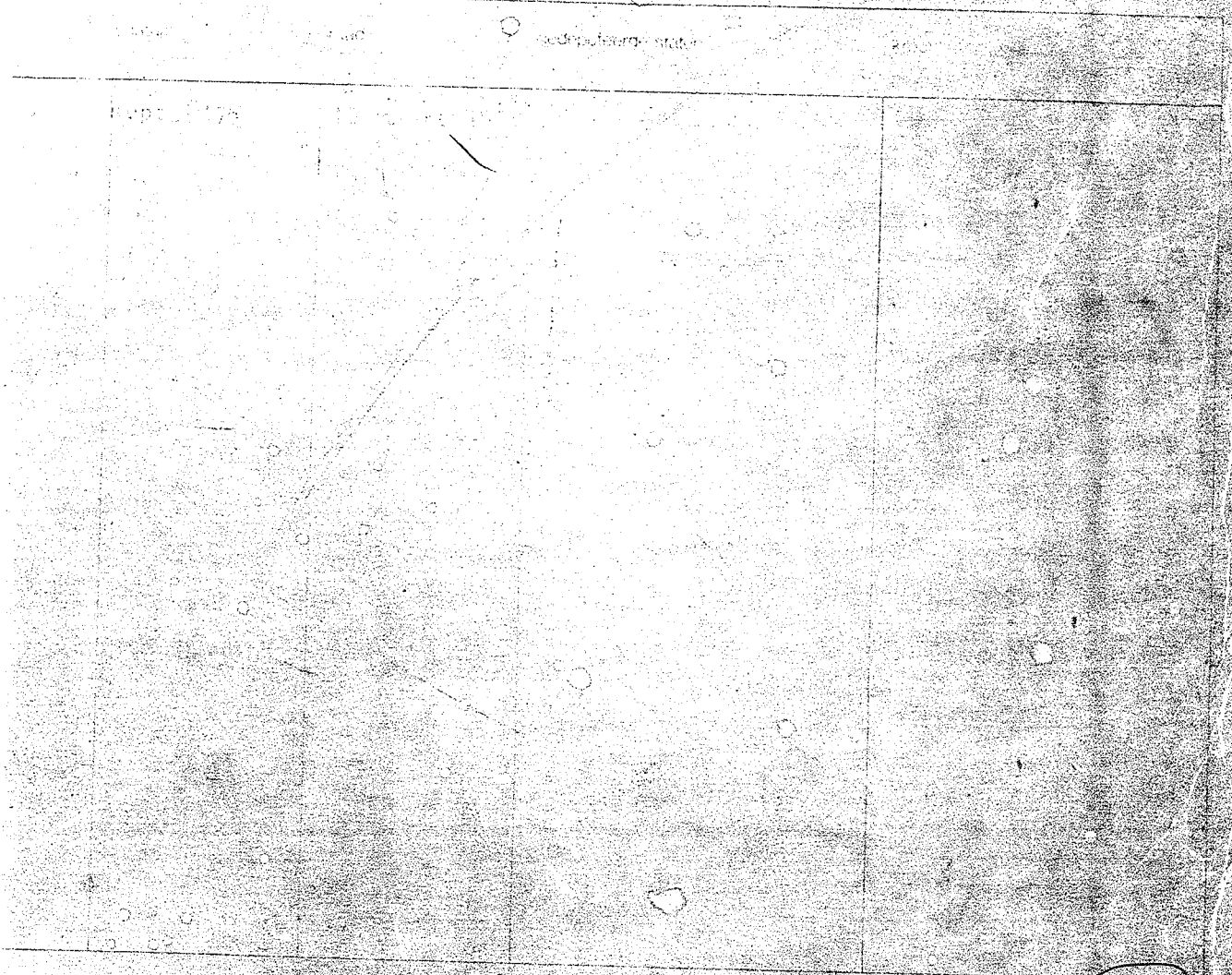
WERK EXEMPLAAR

ABZ

Rotterdam
 Mr. A.P.M. Franken
 Mr. P.P. Franken, stadsarchitect
 Mr. B.W. van der Meer, stadsarchitect
 Mr. J. de Jong, stadsarchitect
 Mr. J. de Koning, stadsarchitect
 Mr. J. de Koning, stadsarchitect

Goedkeuring G.S.
 18 april 1978
 G.S. no. B 2113411

cedure



77

Batch 3

77

1. INLEIDING	blz. 2
2. DE DORPSKERN VAN KWINTSHEUL	3
3. ONTWIKKELINGEN IN KWINTSHEUL	4
3.1. Bevolking en wonen	4
3.2. De winkels	5
3.3. Ambachtelijke-industriële bedrijven en kantoren	6
3.4. Sociaal-culturele voorzieningen en openbare gebouwen	7
3.5. Het verkeer	9
4. BELEIDSVOORNEMENS	11
5. CONSEQUENTIES VOOR HET PLAN PLANBESCHRIJVING	14

BIJLAGE 1: Toekomstig winkelapparaat, gebaseerd op taakstellende
koopkrachtbindingspercentages (bij gelijkblijvend
inwonertal).

Het bestemmingsplan "Kwintsheul 1970" vervangt het vigerende, bij besluit nr. 279 door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 17 maart 1971, gedeeltelijk goedgekeurde bestemmingsplan Kwintsheul¹⁾.

Het gehele plan wordt vervangen. Er zijn een zodanig aantal wijzigingen dat - ook om wille van de duidelijkheid - niet met een herziening kan worden volstaan. De voornaamste redenen voor een nieuw plan Kwintsheul zijn de volgende:

- Het plan Dillenhove, zijnde een uitwerking artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening, is in het plan van uitwerking onvoldoende gedetailleerd en niet in kleur aangegeven en moeilijk interpreteerbaar. Daarom is een duidelijk vastleggen van de bestemmingen gewenst.
 - In verband met de opheffing van de veiling aan de Bovendijk moest de bestemming voor de betreffende terreinen herzien worden.
 - In de praktijk werd de behoefte gevoeld de voorschriften voor de bebouwing van de achtererven - waar mogelijk - te verruimen, althans zoveel mogelijk in overeenstemming te brengen met de betreffende voorschriften in het bestemmingsplan Wateringen-Dorp.
- Ook moest nog opnieuw bezien worden het gedeelte waaraan Gedeputeerde Staten bij hun beslissing van 17 maart 1971 ten aanzien van het bestemmingsplan Kwintsheul goedkeuring hebben onthouden, te weten het gedeelte betrokken bij de gedachte verkeersverbinding over de Lange Watering langs het kantoor van Adr. van der Voort B.V.
- Daarnaast is - vooral voor de onderhavige toelichting - van belang, dat ook het denken over de functies van dorpen als Kwintsheul zich recentelijk in sterke mate heeft ontwikkeld. In de na volgende hoofdstukken wordt daar nader op ingegaan.

1) Op 20 maart 1974 werd nog een wijziging van de voorschriften bij besluit van Gedeputeerde Staten nr. 227 goedgekeurd.

De dorpskom van Kwintsheul bestaat uit zowel een relatief oud centrum met wat winkels, bedrijfjes en woningen als uit een nieuwe woonwijk (waar de woningen ten dele zeer recent zijn gebouwd) alsmede uit een bedrijfsterrein op en nabij het complex van de voormalige veiling. Daarbij kan het gebied dat meer een centrumkarakter heeft nog verder worden onderscheiden in:

1. Het eigenlijke centrumgebied aan de Kerkstraat, met name nabij de kruising met de Holle Watering, waar zich de meeste winkels bevinden en dat als zodanig fungeert als "harde kern".
2. Een tweetal uitlopers aan de Kerkstraat en Heulweg, waar zich naast voornamelijk woningen ook wat bedrijfjes en winkels bevinden.

Van het centrumgebied kan gezegd worden, dat dit gebied functioneert als gebied van verzorging (door onder meer het voorkomen van veel winkels) en als gebied van openbare voorzieningen (scholen, dorpshuis etc.) ten behoeve van voornamelijk de bewoners van Kwintsheul zelf. Dit houdt in dat het mogelijk is dit gebied als lokaal ontmoetings- en identificatiepunt te zien en eventueel verder te ontwikkelen.

3.1. Bevolking en wonen

In de periode 1970-1975 is de bevolking van de kom van Kwintsheul toegenomen met circa 1000 inwoners (van circa 2000 tot circa 3000 inwoners¹⁾).

Parallel aan deze toename is een toename van de woningvoorraad gegaan. Uit gegevens, afkomstig van de gemeentesecretarie blijkt, dat - voor zover deze woningen in de periode 1970-1975 gebouwd zijn - behalve in 1972 voor een relatief niet onbelangrijk deel autochtonen hebben aangetrokken. Niettemin bleek de nieuwbouw ook sterk aantrekkelijk te zijn voor bewoners uit Den Haag/Rijswijk, alsmede voor bewoners uit "overige woonplaatsen" (zie tabel 1).

Tabel 1 Eerste bewoners van nieuwbouwwoningen, naar plaats van herkomst, periode 1970-1975.

	Herkomst Westland	Herkomst Den Haag/ Rijswijk	Herkomst Wateringen Kwintsheul	Herkomst overige	Totaal
1970	4,46	19,36	50,12	26,07	100,01
1971	7,97	15,93	62,48	13,62	100,00
1972	2,55	57,60	5,09	34,76	100,00
1973	9,52	26,19	45,24	19,05	100,00
1974	5,00	42,22	18,89	33,89	100,00

In de oudere delen van Kwintsheul, dus met name aan de Heulweg en de Kerkstraat, is de oorspronkelijke bevolking dominant. Het betreft hier naast tuinarbeiders en middenstanders voornamelijk mensen die in de gehele omgeving werkzaam zijn (autochtone forensen). Slechts een gering aantal inwoners was op bedrijven in de kern, waaronder de veiling werkzaam. Het is evenwel niet onmogelijk, dat - nu verschillende bedrijven op het veilingterrein zijn uitgebreid - een iets grotere binding aan de lokale werkgelegenheid kan gaan ontstaan.

1) De aantallen inwoners zijn geschat aan de hand van het aantal woningen dat in tegenstelling tot de inwonertallen wel bekend is. Daarbij is gebruik gemaakt van de gemiddelde woningbezetting van Wateringen - gemeente.

3.2. De winkels

In 1970 heeft een inventarisatie plaatsgevonden van het toenmalige bestaande winkelapparaat. Dit onderzoek wees uit, dat van de circa 9000 m² bedrijfsploeroppervlakte van Wateringen in winkels er zich ruim 2000 m² in Kwintsheul bevond. Dit winkelapparaat is als volgt verdeeld:

Kerkstraat	:	615 m ²	(waarvan food 606 m ² ; non-food 9 m ²)
Heulweg	:	865 m ²	(waarvan food 455 m ² ; non-food 410 m ²)
Overige verspreide winkels	:	751 m ²	(waarvan food 716 m ² ; non-food 35 m ²)
Totaal	:	2231 m ²	(waarvan food 1771 m ² ; non-food 454 m ²)

Een winkelapparaat als dit is qua branchesamenstelling en grootte uiteraard verbonden met de grootte en de ligging van de kern.

Uit genoemde inventarisatie blijkt dat het winkelapparaat naast door kopers uit Kwintsheul, tevens (wel) wordt bezocht door kopers uit Honselersdijk, Poeldijk en Naaldwijk.

Anderzijds vond evenwel een niet onaanzienlijke koopkrachtafvloeiing plaats (wellicht naar onder meer Den Haag en Rijswijk en mogelijk ook naar een cash en carry aan de Mariëndijk). Het is waarschijnlijk dat deze koopkrachtafvloeiing zich heeft doorgezet in de periode 1970-1975, dit gezien het feit dat in dat tijdvak enige winkels gesloten zijn en de (geplande) winkelvestiging aan het Plein 1957 niet erg van de grond kwam (slechts twee winkels zijn hier geopend). Landelijk wordt in het algemeen ervaren, dat winkelvoorzieningen welke niet van de voordelen van concentratie profiteren het meest te lijden hebben van het proces van koopkrachtafvloeiing.

Daar verdere uitbreiding van Kwintsheul beperkt zal zijn, zal het winkelbestand niet voor sterke groei vatbaar zijn.

Voor nieuwe winkelvestiging is gelegenheid in het centrum van Kwintsheul (noordzijde Kerkstraat) in de gebieden I en II waarvoor planwijziging door B & W mogelijk is (artikel 6 van de voor-schriften).

In Bijlage 1 is weergegeven, welke bedrijfsvloeroppervlakte te Kwintsheul als het aantal inwoners gelijk zou blijven aan dat per 1 januari 1975 (hetgeen bij beperkte toename van de woningvoorraad te verwachten is, als gevolg van een daling van de gemiddelde woningbezetting) in de toekomst nodig is, uitgaande van zogenaamde taakstellende koopkrachtbindingspercentages. Daarbij kan gesteld worden dat de feitelijke koopkrachtbinding vrij hoog zal moeten zijn, wil het winkelapparaat zich in zijn huidige omvang handhaven.

3.3. Ambachtelijke-industriële bedrijven en kantoren

De meeste bedrijvigheid bevindt zich op en anbij het voormalige veilingterrein. Sinds in 1974 de veiling opgeheven is konden bestaande bedrijven hun ruimtebehoefte bevredigen en konden andere bedrijven zich vestigen. Het betreffen overwegend bedrijven die aan de tuinbouw gebonden zijn.

Kantoren zijn in Kwintsheul, behalve kantoren behorende bij de bedrijven, nauwelijks aanwezig. Slechts de Rabobank beschikt voor een klein kantoor in Kwintsheul.

Verwacht mag worden dat in de toekomst geen sterke bedrijfsontwikkeling zal plaatsvinden; evenmin als een kantoorontwikkeling; dit ondanks het feit dat de Rabobank zich wil gaan vestigen in de "harde kern" van Kwintsheul en er overigens wel belangstelling blijkt te zijn van een klein bedrijfje voor vestiging in een bestaand pand.

3.4. Sociaal-culturele voorzieningen en openbare gebouwen

De horeca

De voornaamste openbare gebouwen zijn een aantal scholen (twee lagere scholen en driekleuterscholen, een R.K.-kerk en een postagentschap. Daarnaast zijn voor het sociale leven in Kwintsheul nog van belang een dorpshuis (nabij de R.K.-kerk), en een voormalig dorpshuis, dat thans dienst doet als jeugdsociëteit en bibliotheek gelegen aan de Heulweg.

Het sociale leven functioneert zodanig dat via de mogelijkheden die de verenigingen bieden, Kwintsheul als één gemeenschap kan worden gezien, waaraan zowel autochtone als allochtonen deelnemen. Met name het dorpshuis functioneert als brandpunt van het gemeenschapsleven. Zo is onder meer een bejaardensociëteit gevestigd in dit dorpshuis, terwijl hier - een snackbar in de Kerkstraat uitgezonderd - tevens de enige horeca-accommodatie van het dorp is. Daarnaast is vooral ook de sport van belang voor het gemeenschapsleven. Zo werd behalve op de sportvelden aan de westzijde van het dorp, ook in de voormalige veilinghal (binnen)sport beoefend.

Nu inmiddels deze hal niet meer voor sportdoeleinden beschikbaar is ontstaat behoefte aan accommodatie elders in het dorp (bijvoorbeeld een sportzaal). Voor de overige voorzieningen ten dienste van het openbare en sociale leven kan verwacht worden, dat voorlopig van een consolidatie sprake zal zijn. Niettemin lijkt het - gezien het bloeiende verenigingsleven - niet geheel onwaarschijnlijk, dat in de loop der jaren toch uitbreiding van bestaande voorzieningen gevraagd zal worden.

In de nota "Elementenlijst en scholenontwikkeling" is weergegeven, welke elementen in een dorp als Kwintsheul verwacht mogen worden. Op grond van deze lijst komt men tot de conclusie, dat de volgende ruimtelijke elementen in Kwintsheul ontbreken: of althans in onvoldoende mate aanwezig zijn:

- een tandarts
- een wijk/kruisgebouw
- een bibliotheek
- een peuterspeelzaal
- dorpsgroen op wat grotere schaal
- een micro-sporthal
- een café.

Tevens wordt het - blijkens deze nota - wenselijk geacht alle scholen aan de Kerkstraat te amoveren. De scholen zijn verouderd en onder- vinden veel geluidshinder van het verkeer in de Kerkstraat. Een dergelijke sanering houdt in dat elders ruimte dient te worden gezocht.

In bovengenoemde nota is voor zowel de plaats van de scholen als voor de overige elementen een (nieuwe) situering overwogen. Wat betreft de scholen wordt gedacht aan zowel de gronden langs de Kievit als die in het plan Zwinkels. Gesteld wordt, dat in Kwintsheul zowel ten behoeve van de eigen inwoners als ten gevolge van de toeloop van leerlingen uit Honselersdijk ongeveer het volgende aantal klassen noodzakelijk is (Tabel 2).

Tabel 2: Globaal benodigd aantal schoollokalen voor Kwintsheul na voltooiing van het plan "Zwinkels"

	Aantal klassen	
	Basisscholen	Kleuterscholen
Openbaar		1
Prot.-Christelijk		2
Rooms-Katholiek	20	5

Daarbij wordt er aan gedacht het R.K. kleuter- en basisonderwijs te integreren en de lokalen ten behoeve van dit onderwijs in het noordelijke deel van het plan "Zwinkels" (een gebied tussen de kom¹⁾ en de sportvelden) te situeren; het terrein aan de Kievit zou dan gereserveerd kunnen blijven voor het Protestants-Christelijke en het openbaar kleuteronderwijs.

Het element dorpsgroen - waarbij te denken is aan een klein park zal nog nadere studie vergen.

Wat betreft de overige genoemde elementen wordt gedacht zowel aan

1) In het zuidelijke deel is woningbouw gedacht (zie hoofdstuk 4).

een centrale situering (concentratie van bijvoorbeeld kruisgebouw, bibliotheek bij het dorpshuis de "Kastanjehof"), alsmede aan een situering in het plan Zwinkels en op het sportcomplex.

3.5. Verkeer

Kwintsheul is gelegen aan de wegverbinding tussen Naaldwijk en Rijswijk, welke weg als tertiare weg 56 (TW 56) voorkomt op het Tertiair Wegenplan 1973 van de provincie Zuid-Holland. De belangrijke verkeersfunctie van deze weg leidt tot grote intensiteiten (1970: tussen Kwintsheul en Wateringen 10650 mvt/etm.

tussen Kwintsheul en Naaldwijk 9150 mvt/etm.).

Verkeerstelling op 28 mei 1975 tussen 7.30 en 18.30 uur:

tussen Kwintsheul en Wateringen 8296 mvt.

Verkeerstelling op 15 april 1975 tussen 7.30 en 18.30 uur:

tussen Kwintsheul en Naaldwijk 8251.

Deze aanzienlijke verkeersstroom wordt door de bebouwde kommen van Kwintsheul en Wateringen geleid.

Op aanleg van Rijksweg 20 die TW 56 zou kunnen ontsluiten, mag zeker binnen afzienbare tijd, niet meer gerekend worden.

In Kwintsheul maken de Kerkstraat en de Heulweg deel uit van TW 56.

In het bestemmingsplan is uitgegaan van de reconstructieplannen voor deze wegen die door de gemeente zijn opgesteld.

Uitvoering van deze reconstructieplannen waarbij de verkeersveiligheid voorop staat, betekent niet, dat er niet meer geijverd moet worden voor een oplossing die het doorgaande verkeer uit de kommen van Kwintsheul en Wateringen weert. Aanleg van een vervangende route is hiertoe noodzakelijk (bijvoorbeeld ten zuiden van de kom), te meer daar de dorpskern van Kwintsheul gelegen is ter weerszijden van de drukke route.

In dit centrum bevinden zich winkels (ca. 1400 m² b.v.o), woningen, bedrijven en openbare en bijzondere gebouwen (kerk, scholen, verenigingsgebouwen). De parkeermogelijkheden in het centrum zijn gering (ca. 40 plaatsen langs de Kerkstraat na reconstructie). Op het terrein van de Andreasschool is een nieuwe parkeergelegenheid ge-

projecteerd. Deze wordt ontsloten vanaf de Raaphorst, omdat een ontsluiting vanuit de Kerkstraat dusdanige verkeersproblemen geeft dat een dergelijke oplossing niet verantwoord wordt geacht. Ook het openbaar busvervoer vindt plaats via de Kerkstraat. Lijn 54 van Westnederland onderhoudt een halfuurdienst tussen Naaldwijk en Den Haag.

De belangrijkste aansluitende straten van het woongebied op de Kerkstraat zijn de Leeuwerik en de Raaphorst. Als voetgangersroutes naar het centrum zijn daarnaast de Hoenderparklaan en de verbinding via het geprojecteerde parkeerterrein van belang. De Hoenderparklaan en het gebied ten westen hiervan zijn voornamelijk georiënteerd op de aansluiting van de Leeuwerik, terwijl het oostelijk deel van het woongebied voornamelijk op de Raaphorst is georiënteerd.

In het woongebied zelf kan onderscheid gemaakt worden tussen woonstraten en woonerven. In het oostelijk deel van het woongebied komt het onderscheid tussen de straten (De Raaphorst, Berestein, Grutto, Lange Wateringkade) die behalve een woonfunctie ook een beperkte verkeersfunctie hebben, enerzijds, en de erven (de hoven) anderzijds, in de vormgeving goed tot uiting.

Ook in het westelijk deel kan een dergelijk onderscheid het woonmilieu verbeteren. Leeuwerik, Grutto, Kievit (zuidzijde) en de Hoenderparklaan ten zuiden van de Kievit, zuidzijde van de Imker zullen straten met een beperkte verkeersfunctie moeten blijven. Reiger, Fuut, Gele Kwikstaart en het noordelijk deel van de Hoenderparklaan kunnen het karakter van een woonerf krijgen.

De eenvoudigste manier hiertoe is het uitvoeren van de aansluitingen van de woonerven op de straten als uitritten door de trottoirs langs de straten door te laten lopen. Daarnaast kan ook de inrichting van de woonerven zelf bijdragen tot het benadrukken van de woonfunctie. Het stratenpatroon van het westelijk plandeel zal met het oostelijk deel verbonden moeten zijn om te voorkomen dat de interne relaties via de Kerkstraat zouden moeten plaatsvinden. In het zuiden zorgt de Grutto voor de interne verbinding, terwijl in het midden via Kievit (zuidzijde) en het Plein 1957 verbindingen tot stand kunnen komen.

Het gemeentebestuur wil ten aanzien van Kwintsheul een beleid voeren dat erop gericht is, de eigen identiteit van de gemeenschap zoveel mogelijk te bevorderen. Dit impliceert dat - planologisch gezien - de volgende voornemens gehanteerd worden:

1. Getracht zal worden het agrarisch karakter van het dorp Kwintsheul te handhaven. Een sterke uitbreiding van de bebouwing in Kwintsheul is dan ook niet te verwachten. Een uitwijk voor de woningbehoefte van Kwintsheul zal op nieuwe voor woningbouw bestemde gronden van het dorp Wateringen gevonden moeten worden. Woningbouw zal plaatsvinden in een gebied tussen de kom en de sportvelden (in het zuidelijke deel van het zogenaamde plan "Zwinkels"); het noordelijk deel is gereserveerd voor openbare en bijzondere doeleinden (scholenbouw) en zal particulier worden ontwikkeld. In principe zal evenwel een zo groot mogelijk deel van deze woningen uitgevoerd moeten worden in de sector sociale woningbouw, waardoor de vestiging van allochtonen zoveel mogelijk wordt tegengegaan. Niettemin zal dit aantal - vooral gezien het feit dat het hier dure kassengrond betreft - noodzakelijkerwijs altijd beperkt moeten blijven (vgl. de exploitatie-opzet).
2. Overigens zal getracht worden aan een aantal wensen die in Kwintsheul leven en die de micro-planologie betreffen tegemoet te komen. Het betreft daarbij vooral de vraag naar een grotere vrijheid van bebouwingsmogelijkheden op eigen erf, waarbij er echter evenzeer op gelet wordt dat van onderlinge hinder geen sprake is.
3. Er zal gepoogd worden de winkels in de kern rondom de kruising met de Holle Watering te concentreren, waardoor de huidige waarneembare teruggang van de winkelfunctie in Kwintsheul wellicht tot staan kan worden gebracht. Een dergelijke concentratie wordt namelijk in het algemeen aantrekkelink voor consument en winkelier gevonden, daar hierdoor onder meer sprake is van een duidelijke oriëntatie van de consument. Derhalve worden tevens detailhandelsvestigingen op planologisch niet gewenste plaatsen (bijv. cash en carry's in landelijke gebieden) zoveel mogelijk tegengegaan.

4. Een concentratie van het winkelapparaat wordt gestimuleerd. In de aan de noordzijde van de Kerkstraat aangegeven gebieden I en II is winkelvestiging mogelijk indien burgemeester en wethouders van de in artikel 6 van de planvoorschriften met betrekking tot deze gebieden gegeven wijzigingsbevoegdheid gebruik maken.
Getracht zal worden vooral winkels in de food-sector te stimuleren, daar hier immers goederen omgezet worden die de bewoners van Kwintsheul dagelijks nodig hebben en waarvoor het beschikbaar zijn in het dorp tijdsbesparing voor de inwoners betekent. (Een dergelijk beleidsvoornemen is ook gehandteerd bij de berekening van de wenselijke bedrijfsvloeroppervlakte in de bijlage, waar de koopkrachtbinding op 70% voor food en 20% voor non-food is gesteld. Desondanks bleek dan nog meer bedrijfsvloeroppervlakte van non-food wenselijk te zijn, dan thans aanwezig; dit in tegenstelling tot die voor food; hier zal een meer rendabele indeling en concentratie van de winkels vooral ook uitkomst moeten bieden).
5. Ten aanzien van de bedrijven is reeds opgemerkt dat vooral vestiging van lokale bedrijven op het in Kwintsheul aanwezige bedrijfsterrein gewenst blijft (zie par. 3.3). Daarbij verdient het de voorkeur dat deze bedrijven tuinbouwgebonden zijn.
6. Een kantorenontwikkeling van enige omvang wordt in Kwintsheul niet voorzien en ook niet gewenst.
Voor de vestiging van een kantoor met een baliefunctie als dat van de Rabobank wordt een vestiging in de "harde kern" nabij de kruising Holle Watering/Kerkstraat op prijs gesteld, waardoor de consument ook hier de voordelen van concentratie heeft.
7. Het gemeentebestuur wil vooral het sociale leven, dat immers een belangrijke functie heeft voor de identiteit van de dorpsgemeenschap bevorderen.
Ook hier wordt vestiging van voorzieningen ten behoeve van het gemeenschapsleven en de horeca in de kern op prijs gesteld.
Daar er reeds sprake is van een concentratie van winkels en sociaal-culturele voorzieningen kan het gebied dat steeds is aangeduid als "harde kern" zich meer ontwikkelen als ontmoetings- en identificatiecentrum.

8. Een uitzondering op het bovenstaande wordt gemaakt voor de sport. Gezien het grote ruimtebeslag van sportvoorzieningen wordt het namelijk wenselijk geacht dergelijke voorzieningen aan de rand van de dorpskom te hebben.

9. Verkeer: zie paragraaf 3.5.

In de inleiding is uiteengezet waarom tot de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan Kwintsheul dient te worden overgegaan. Het gemeentebestuur is er zich van bewust dat dit plan niet het definitieve plan voor Kwintsheul kan zijn. Gestudeerd zal nog moeten worden op verdere vormgeving en structurering van Kwintsheul. Dit zal nog een intensieve studie vragen. Deze veel tijd vergende studie kan vanwege de noodzakelijke aanpassing van plan en voorschriften op korte termijn, om redenen in de inleiding genoemd, niet worden afgewacht.

De verdere studie voor Kwintsheul zal o.a. betreffen de sanering van de Lange Wateringkade en van verspreid liggende oude bebouwing. Ook zal het dorpsgroen met een aaneengesloten oppervlakte van enige betekenis, in de directe omgeving van de huidige bebouwing, een nadere bezinning vragen. Het doel van dit alles is om het kerkdorp Kwintsheul een beter woonklimaat te geven.

Het bestemmingsplan Kwintsheul 1976 heeft voornamelijk de aard van een consoliderend bestemmingsplan (regeling van bestaande bebouwing). Slechts op de gronden, gelegen in de zogenaamde "Tuin van Zwinkels" is de bestemming "uit te werken woongebied" (UW) gelegd. In dit UW-gebied kunnen circa 50 woningen worden gebouwd. Overigens is dit gebied voor openbare en bijzondere doeleinden gereserveerd. Daarnaast is voorts nog in enkele gevallen verspreide woningbouw mogelijk.¹⁾ Wel kunnen bestaande woningen worden uitgebouwd op die plaatsen, waarop de bestemming W met een maximale bouwhoogte van 3 meter is aangegeven (in incidentele gevallen 6 meter). Daarnaast is eveneens waar op de kaart EI en EII is aangegeven bebouwing mogelijk. In het geval van EII is daarbij bebouwing tot 100% mogelijk en in het geval van EI een bebouwing van 40% met een maximum van 40 m², waarbij binnen beperkte grenzen vrijstelling mogelijk is. Bovendien is het mogelijk waar de bestemming "tuin" is aangegeven, volièrres te bouwen, indien deze bestemming nader aangeduid wordt door een ster-teken. Met al deze mogelijkheden wordt tegemoet gekomen aan de in Kwintsheul gehoorde wens tot een duidelijke regeling van dit micro-planologisch aspect, waarbij aan de ingezetenen een optimale en redelijke vrijheid wordt geboden.

Waar van deze regel is afgeweken betreft het meergezinshuizen, en drive-in-woningen, daar hier mogelijkheden voor uitbouw niet of nauwelijks aanwezig zijn, terwijl in het geval van sommige vrijstaande woningen volbouwen van het erf niet gewenst geacht wordt.

De detailhandelsfunctie is zoveel mogelijk geconcentreerd aan de Kerkstraat, nabij de kruising met de Holle Watering.

Voor zover er winkels buiten dit gebied zijn gelegen zijn ze als zodanig bestemd; het is hier evenwel niet mogelijk het aantal winkels uit te breiden.

1) Hier staat tegenover dat in verband met de uitvoering van verkeersreconstructies wellicht op enkele plaatsen woningen moeten worden afgebroken.

In het kerngebied zijn de mogelijkheden voor uitbreiding en verplaatsing echter ruimer. Daarvoor is met name het instrument van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening gekozen. Voor twee gebieden (op de kaart aangegeven met een raster en de cijfers I en II) kan het college van burgemeester en wethouders de daar gelegen bestemmingen wijzigen in andere. Daarbij is de mogelijkheid tot wijzigen in gebied I beperkter dan in gebied II. De bestemmingen, gelegen in gebied I (dat primair wordt gezien als een gebied waar de winkelfunctie zou moeten worden geconcentreerd) mogen slechts gewijzigd worden in de bestemmingen Woondoeleinden en detailhandel (WD) en Detailhandel (D). Daarbij mag evenwel de totale binnen het plangebied aanwezige bedrijfsvloeroppervlakte in detailhandel niet groter zijn dan 2500 m².

In het wijzigingsgebied II mag het college van burgemeester en wethouders de daar voorkomende bestemmingen ook wijzigen in de bestemmingen Woondoeleinden, Woondoeleinden en Detailhandel en Woondoeleinden en Kantoren, Detailhandel, Kantoren, Verkeer, Groenvoorzieningen, Tuin en Erf. Daarbij is zowel de oppervlakte van de bestemming Verkeer als die van de bestemming Kantoren voor wat betreft de mogelijkheid tot wijzigen aan een maximum oppervlakte gebonden (resp. 25% van de oppervlakte van gebied II mag voor verkeersdoeleinden worden ingericht en de vloeroppervlakte t.b.v. kantoorvestingen mag niet meer dan 500 m² bedragen).

Volledigheidshalve zij hier vermeld dat ook hier voor de bestemming Detailhandel de bovengenoemde beperkende regel geldt, dat de totale binnen het plangebied aanwezige bedrijfsvloeroppervlakte in detailhandel niet meer mag bedragen dan 2500 m².

Zoals in het voorgenoemde reeds naar voren kwam, zijn incidenteel dubbele bestemmingen gelegd: Woondoeleinden en Detailhandel (WD), Woondoeleinden en Kantoren (WK) en ook Woondoeleinden en Bedrijven (WB). Wat overigens de bedrijven zelf betreft: deze zijn als zodanig bestemd, terwijl de aard van de bedrijven in de voorschriften is vastgelegd.

Daardoor is het mogelijk bedrijven, die naar hun aard niet aan Kwintsheul gebonden zijn, te weren. Deze subbestemming is zodanig omschreven dat vrijwel uitsluitend ambachtelijk-industriële bedrijven mogelijk zijn (zie hoofdstuk 4). Het nieuwe kantoor van de Rabobank heeft de bestemming kantoren (K) gekregen, terwijl het oude pand de bestemming WK (Woondoeleinden en Kantoren) heeft. Wel zijn er duidelijke mogelijkheden voor een aantal openbare en bijzondere gebouwen en sportaccommodaties aangegeven. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de wens zoveel mogelijk het sociale leven te begeleiden. Voor het sociale leven zijn mogelijkheden vooral aangegeven nabij de R.K.-kerk, één en ander in overeenstemming met de wens tot een zekere binding met de winkelconcentratie (zie hoofdstuk 4). Voor de sportvoorzieningen daarentegen is vooral uitbreiding nabij de huidige sportaccommodatie gedacht; dit betreft ook een eventuele nieuwe sporthal.

Ten slotte zij nog vermeld dat de aanwezige agrarische bebouwing en agrarische gronden, met name van de "Tuin van Zwinkels" en een deel van de sportvelden, als zodanig zijn opgenomen, terwijl wat betreft het verkeer de in paragraaf 3.5 aangegeven maatregelen voor zover van belang voor de kaart zijn ingepast.

1. *Inspectie van de Ruimtelijke Ordening in Zuid-Holland en Zeeland* brief dd. 22 januari 1976.

De adjunct-inspecteur verwijst voor een verantwoorde beoordeling naar de behandeling in de werkgroep voor de bestemmingsplannen uit de Provinciale Planologische Commissie.

Commentaar:

Ook deze werkgroep is in het kader van het overleg ex artikel 8 BRO benaderd. (zie onder punt 10).

2. *Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland*, brief dd. 23 januari 1976.

De Hoofdingenieur-directeur deelt mede dat het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

3. *Ministerie van Economische Zaken*, brief dd. 27 januari 1976.

De Directeur-Generaal voor de energievoorziening deelt mede dat het betreffende ontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

4. *Directoraat gebouwen, werken en terreinen, 2e Geniecommandement eerst aanwezigenschap, 's-Gravenhage*, brief dd. 6 februari 1976.

De luitenant-kolonel, Eerstaanwezend-Ingenieur der Genie deelt mede dat bij het betreffenden ontwerp bestemmingsplan geen belangen van het Ministerie van Defensie zijn betrokken.

5. *Ministerie van Landbouw, Visserij, de Hoofdingenieur-Directeur van de Landinrichting in de provincie Zuid-Holland*, brief dd. 13 februari 1976.

De bij het betreffende ontwerpbestemmingsplan behorende kaart en voorschriften geven geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

6. *Provinciale Waterstaat Zuid-Holland*, brief dd. 3 maart 1976.

De directeur-hoofdingenieur deelt mede dat het ontwerp-bestemmingsplan gelet op provinciale waterstaatsbelangen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

7. *Hoogheemraadschap van Delfland*, brief dd. 15 maart 1976.

Dijkgraaf en hoogheemraden delen mede dat het ontwerp-bestemmingsplan aanleiding geeft tot de volgende opmerkingen:

- a. Daar de zijhaventjes van de Lange Watering niet op de tekening nr. 4149 zijn aangegeven, wordt verzocht alvorens tot demping over te gaan tijdig overleg te voeren met de technische dienst van Delfland in verband met daarop volgende compensatie.

Commentaar:

Met deze opmerking zal rekening gehouden worden.

- b. Opgemerkt wordt de op de strook langs de Noordoostzijde van de Lange Watering de bestemming "groenvoorzieningen" is gelegd. Bedoelde strook is boezemkade van de Oud- en Nieuw Wateringveldsche polder.
Het is gewenst deze boezemkade en andere boezemkaden, als de Lange Wateringkade in de Oude- en Nieuwe Broekpolder de primaire bestemming "waterstaatsdoeleinden" te geven.

Commentaar:

Aan deze opmerking kan tegemoet gekomen worden door de bestemming waterstaatsdoeleinden op deze gronden van toepassing te verklaren en als zodanig op de kaart aan te geven.

- c. Aangenomen wordt dat het bepaalde in artikel 26 lid 2 sub a (opslag van bagger- en grondspecie) geen betrekking heeft op de opslag van onderhoudsbaggerspecie, die aangelande eigenaren en gebruikers moeten ontvangen ingevolge artikel 42 van Delflands Algemene Keur.

Commentaar:

Uiteraard valt dergelijke opslag in verband met onderhoud op grond van keurbepalingen buiten het bepaalde in artikel 26 lid 2 sub a. (artikel 27 lid 2 sub a nieuw).

8. *Samenwerkingsorgaan Westland*, brief dd. 9 juli 1976.

Het dagelijks bestuur van het Samenwerkingsorgaan Westland deelt mede dat het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan vooralsnog geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

9. *Ministerie van Economische Zaken*, brief dd. 11 juni 1976.

De Adjunct-Rijksconculent voor Handel, Ambacht en Diensten in de provincie Zuid-Holland kan volledig instemmen met het voornemen om de distributieve voorzieningen zoveel mogelijk te concentreren in de Kerkstraat rondom de kruising met de Holle Watering. Het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 W.R.O. om dit te stimuleren komt hem eveneens juist voor, te meer daar de bedrijfsploeroppervlakte voor detailhandelsvestigingen binnen het plangebied beperkt dient te blijven tot maximaal 2500 m². Hierbij wordt wel opgemerkt dat aan verplaatsing van detailhandelsbedrijven van elders binnen de gemeente naar het kerngebied voorkeur dient te worden gegeven.

10. *Provinciale Planologische Commissie Zuid-Holland, Werkgroep voor de bestemmingsplannen*, brief dd. 13 april 1976.

- A. De commissie kan instemmen met de stedenbouwkundige opzet van het ontwerp-bestemmingsplan "Kwintsheul 1975" (1975 ware te wijzigen in 1976).

Wel wordt het noodzakelijk geacht dat alsnog een bepaling wordt opgenomen dat de nog nieuw te bouwen woningen uitsluitend bestemd zijn voor de huisvesting van autochtone bewoners.

Commentaar:

Hiermede kan het gemeentebestuur instemmen. Artikel 25 (Woongebied-UW)-artikel 26 nieuw - van de voorschriften zal worden aangevuld met een nieuw lid 5 waarin omschreven wordt welke personen in aanmerking kunnen komen voor een woning binnen het UW-gebied.

- B. De bij het ontwerp-bestemmingsplan behorende kaart en voorschriften geven aanleiding tot de volgende opmerkingen:

B-a. Ten aanzien van de kaart wordt voor wat de technische uitvoering betreft gewezen op de circulaires van de Minister van Volkshuisvesting dd. 9 februari 1970 nr. 0707927 en 24 april 1974 nr. 0417941.

Commentaar:

Hiervan is goede nota genomen.

B-b. Ten aanzien voor de voorschriften:

- In artikel 6 lid 1 onder Bd ware "ingericht" te wijzigen in "bestemd".
- In artikel 11 dient in de eerste zin na "bestemming" detailhandel te worden toegevoegd.
- In artikel 13 ontbreekt een bepaling met betrekking tot het op de kaart ingeschreven percentage.

Commentaar:

Aan deze opmerkingen zal tegemoet gekomen worden.

- De in artikel 17 lid 6 gehanteerde regeling zal in de praktijk moeilijk toepasbaar zijn.

Commentaar:

Deze bepaling is een directe consequentie van het te hanteren S.B.E.-systeem teneinde ontduiking zoveel mogelijk te voorkomen. Daar aan deze bepaling door Gedeputeerde Staten bij besluit dd. 10 december 1975 nr. 5686 inzake het landelijk gebied van de gemeente Wateringen goedkeuring is onthouden lijkt het gewenst deze bepaling te vervangen door een nieuwe redactie die ingevolge het G.S.-besluit dd. 24 december 1975 wel de goedkeuring van dit college kan wegdragen.

- Het bepaalde in lid 8 dient te vervallen. De normale bepalingen ten aanzien van bedrijfswoningen en ook de dubbel-telbepalingen dienen toepassing te vinden.

Commentaar:

Het laten vervallen van lid 8 zou onbillijkheden teweeg

kunnen brengen. Indien immers een bestaand bedrijf genoodzaakt zou zijn de bestaande woning door een nieuwe te vervangen wegens onoverkomelijke gebreken of wegens verplaatsing van het bedrijf dan zou dat niet steeds zonder meer mogelijk zijn. Toepassing van lid 8 betekent overigens niet dat er dan geen sprake meer zou zijn van de verplichting om in die gevallen het bouwplan aan de bepalingen van het derde of vierde lid te toetsen. Deze toetsing blijft noodzakelijk, daar lid 8 slechts een uitzondering vormt op lid 7.

- De vrijstellingsbevoegdheden gegeven in de leden 14 en 16 zijn niet voldoende objectief begrensd.

Commentaar:

Ten aanzien van het bepaalde in lid 14 kan worden opgemerkt dat teneinde de zonodige flexibiliteit in het bestemmingsplan in te brengen een dergelijke bepaling niet gemist kan worden. Hierbij dient te worden aangetekend dat deze redactie is overgenomen uit de Nota van Gedeputeerde Staten inzake de inrichting van bestemmingsplannen voor het buitengebied van de gemeente dd. 27 maart 1974 no. 238 en bovendien door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd (o.m. in haar besluit van 24 december 1975). Bovendien mag worden verondersteld dat voldoende objectiviteit wordt gewaarborgd door inschakeling van de deskundige adviesinstantie terwijl het geheel afhankelijk is van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten.

Ten aanzien van het bepaalde in lid 16 kan worden opgemerkt dat deze bepaling in het besluit van Gedeputeerde Staten dd. 10 december 1975 nr. 5686 inzake het landelijk gebied van de gemeente Wateringen is goedgekeurd.

- De werkgroep acht het niet reëel dat werken en werkzaamheden eerst aan een aanlegvergunning worden gebonden en dat daarna bepaald wordt dat aanlegvergunning moet worden

geweigerd. Dit komt neer op een absoluut verbod, hetgeen niet in overeenstemming geacht wordt met artikel 14 W.R.O. en artikel 13 lid 5 B.R.O.

Commentaar:

De bepaling van artikel 17 lid 30 bepaalt slechts dat voor de daar genoemde werken en werkzaamheden een aanlegvergunning nodig is, zonder zich uit te spreken over de vraag of die werken al dan niet toelaatbaar zijn en derhalve aanlegvergunning verleend of geweigerd moet worden. De toelaatbaarheid wordt geregeld in lid 31.

Elk concreet verzoek om een aanlegvergunning dient derhalve te worden getoetst aan de toelaatbaarheidsregels van de laatste bepaling.

Het is duidelijk dat de werken die in de eerst zin van deze bepaling bedoeld worden zich niet verdragen met de agrarische bestemming en mitsdien ontoelaatbaar moeten worden verklaard. De gekozen constructie is inderdaad omslachtig. Een rechtstreeks (absoluut) verbod zou doeltreffender zijn en geen misverstand wekken.

Deze omslachtigheid is echter juist te wijten aan de omstandigheid dat ingevolge de jurisprudentie van de Kroon geen rechtstreeks en absoluut verbod mag worden geformuleerd.

In lid 31 de eerste zin waren de woorden "moet aanlegvergunning worden geweigerd" te wijzigen in "zijn niet toelaatbaar". Voorts dient het woordje "voor" te vervallen.

- In artikel 18 lid 1A onder c ware toe te voegen "per vestiging"

Commentaar:

Met deze opmerking is rekening gehouden.

- Wanneer het bepaalde in de artikelen 7 e.v. in aanmerking wordt genomen kan ingevolge het bepaalde in artikel 19 per woning een oppervlakte van 80 m² voor bijgebouwen gebruikt worden.

Dit komt de werkgroep te ruim voor. De regeling zou zo geformuleerd moeten worden dat per woning maximaal 40 m² bijgebouwen toegestaan zijn.

Commentaar:

Aan deze opmerkingen is tegemoet gekomen door in de artikelen 7,8, 9, 10 en 19 een dergelijke bepaling op te nemen.

- In lid 2, laatste zin van artikel 26 - artikel 27 nieuw - moeten de woorden "mag worden gebruikt" gewijzigd worden in "is bestemd".

Commentaar:

Met deze opmerking is rekening gehouden

- Voorts verdient het aanbeveling de vrijstelling in de leden 6 en 7 van artikel 26 - artikel 27 nieuw - (evenals in de leden 5 en 6 van artikel 29) - artikel 30 nieuw - in alle gevallen afhankelijk te stellen van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten.

Commentaar:

Met deze aanbeveling van het gemeentebestuur niet instemmen. Zij is van mening dat de bepaling zoals thans geredigeerd voldoende waarborgen biedt om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen en dat derhalve een extra waarborg niet gewenst is.

- In artikel 27 - artikel 28 nieuw - kunnen de woorden "van gemeentewege" beter achterwege blijven daar het bepaalde in lid 2 er toe strekt dat de in lid 1 neergelegde regeling ook van toepassing is op verwerking van het plan anders dan van gemeentewege. Eveneens lid 2 dient te vervallen.

Commentaar:

Aan deze opmerking kan tegemoet gekomen worden. De woorden "van gemeentewege" in lid 1 worden geschrapt, terwijl lid 2 vervalt.

Het gemeentebestuur is van mening dat het aanbeveling verdient het in het eerste lid bedoelde raadsbesluit als bijlage bij dit bestemmingsplan te voegen.

11. *Gemeentebestuur van Haaldrwijk*

Geen reactie ontvangen.

12. *Oude en Nieuwe Broekpolder*

Geen reactie ontvangen.

13. *Wippolder*

Geen reactie ontvangen.

14. *Oud- en Nieuw Wateringveldsche polder*

Geen reactie ontvangen.

Toekomstig winkelapparaat, gebaseerd op taakstellende koopkrachtbindingspercentages (bij gelijkblijvend inwonertal).

Met betrekking tot het toekomstig wenselijke winkelapparaat, gebaseerd op taakstellende koopkrachtbindingspercentages kan uitgegaan worden van de volgende basisformule:

$$V = \frac{O}{P} \text{ waarin:}$$

V = de totale voor detailhandelsactiviteiten benodigde bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.) in m²

O = de werkelijke totale jaaromzet in guldens in winkels ter plaatse

P = de normatieve vloerproduktiviteit, dit is de jaaromzet in guldens per m² b.v.o. benodigd voor een goed renderend winkelapparaat.

Deze formule is uitgesplitst als volgt:

$$O_F = F \times \frac{ij_g}{ij_n} \times I \times p$$

$$O_{NF} = NF \times \frac{ij_g}{ij_n} \times I \times q, \text{ waarin:}$$

F = Verwachte jaarlijkse toonbankbestedingen in detailhandelszaken per hoofd van de Nederlandse bevolking in foods.

NF = Verwachte jaarlijkse toonbankbestedingen in detailhandelshandelszaken per hoofd van de Nederlandse bevolking in non foods.

$\frac{ij_g}{ij_n}$ = verhouding inkomen Wateringen/Nederland inwonertal

I = inwonertal Kwintsheul (geschat)

p = Koopkrachtpercentage foods

q = Koopkrachtpercentage non foods.

Hieruit resulteert de volgende verwachte omzet (waarbij als koopkrachtbindingspercentages - taakstellend - 70% voor foods en 20% voor non foods zijn aangenomen, hetwelk normaal kan worden verwacht voor een plaats met de ligging en het inwonertal van Kwintsheul):

$$O_{F} = 1680 \text{ } ^2) \times 0,888 \times 4000 \text{ } ^1) \times 0,70 = 4.177.152$$

$$O_{NF} = 2530 \text{ } ^2) \times 0,888 \times 4000 \text{ } ^1) \times 0,20 = 1.797.312$$

Verwacht mag worden, dat P in de toekomst circa f 4410,-- voor foods en circa f 2800,- zal bedragen (rond 1985). Derhalve kan de volgende bedrijfsvloeroppervlakte worden gewenst:

$$4.177.152 : 4410 = 947 \text{ m}^2 \text{ foods (in 1970: 1771)}$$

$$1.797.312 : 2800 = 641 \text{ m}^2 \text{ non foods (in 1970: 454)}$$

$$\text{Totaal} \quad \quad \quad 1588 \text{ m}^2 \quad \quad \quad (\text{in 1970: 2231})$$

1) *circa 1000 bewoners van het landelijk gebied zijn aan Kwintsheul toegerekend.*

2) *indien 20% van de detailhandelsbestedingen niet in winkels plaatsvindt.*

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN

1	Begripsbepalingen	art. 1
	Vrijstelling voor kleine bouwwerken en geringe afwijkingen	art. 2
	Overschrijding bebouwingsgrenzen	art. 3
	Hoogtematen	art. 4
	Wijze van meten	art. 5
	Wijziging van het plan ex artikel 11 W.R.O.	art. 6

HOOFDSTUK II BESTEMMINGEN EN GEBRUIK

	Woondoeleinden (W)	art. 7
	Woondoeleinden en detailhandel (WD)	art. 8
	Woondoeleinden en bedrijven (WE) X	art. 9
	Woondoeleinden en kantoren (WK)	art. 10
	Detailhandel (D)	art. 11
	Detailhandel en Bedrijven (DE) X	art. 12
	Kantoren (K)	art. 13
	Bedrijven (B) X	art. 14
	Openbare en bijzonder doeleinden (O)	art. 15
	Garages en bergplaatsen (G)	art. 16
	Agrarische doeleinden (A)	art. 17
	Recreatie (R)	art. 18
	Erf (E)	art. 19
	Verkeer	art. 20
	Groenvoorzieningen	art. 21
	Begraafplaats	art. 22
	Tuin	art. 23
	Water	art. 24
	Waterstaatsdoeleinden	art. 25
	Woongebied (UW)	art. 26
	Gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden	art. 27
	Fasering van de verwerkelijking van het plan	art. 28

HOOFDSTUK III OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

	Voortzetting bestaand gebruik	art. 29
	Verandering bestaand gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden	art. 30
	Gedeeltelijke vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken	art. 31
	Herbouw na calamiteit	art. 32
	Vrijstelling in verband met afwijkingen	art. 33
	Strafbepalingen	art. 34
	Naam	art. 35

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het bestemmingsplan of plan

het bestemmingsplan - vervat in de sub 2 bedoelde kaart en in deze voorschriften - regelende de bestemmingen en het gebruik van gronden gelegen in de bebouwde kom van Kwintsheul.

2. de kaart

de bij het besluit tot vaststelling van het plan behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening nr. 4149.

3. het plangebied

het geheel van gronden - water daaronder begrepen - dat door de grens van het plan wordt omsloten.

4. bestaande bouwwerken

de op de dag van tervisielegging van het ontwerp van het plan bestaande bouwwerken, alsmede bouwwerken die worden of mogen worden gebouwd krachtens een bouwvergunning die reeds vóór die dag was aangevraagd.

5. dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het gezin van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

6. agrarisch bedrijf

een onderneming waarin met een economisch oogmerk uitsluitend of overwegend gewassen of dieren, alsmede daarvan afkomstige stoffen worden geteeld, nader te onderscheiden in:

- a. landbouwbedrijf en bedrijf tot tuinbouw in open grond*
een onderneming waarin uitsluitend of overwegend gewassen of dieren worden geteeld in of op open grond, waaronder begrepen bosbouw en fruitteelt.
- b. veredelingsbedrijf*
een onderneming waarin uitsluitend of overwegend slacht-, fok-, leg- of pelsdieren worden geteeld, zonder of nagenoeg zonder weidegang;
- c. bedrijf tot tuinbouw onder plat of staand glas*
een onderneming waarin uitsluitend of overwegend gewassen onder plat of staand glas of ander doorzichtig materiaal worden geteeld.

7. *agrarische bedrijfswoning*

een woning op de bij een agrarisch bedrijf behorende grond en uitsluitend dienende tot huisvesting van een persoon (en diens gezin) die:

- a. in dat bedrijf een volledige of nagenoeg volledige dagtaak vindt;
- b. zijn hoofdberoep in het desbetreffende bedrijf uitoefent.

8. *detailhandel*

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker, een en ander met uitzondering van straat- of rivierhandel.

Artikel 2 Vrijstelling voor kleine bouwwerken en geringe afwijkingen

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen:
 - a. voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes, zoals transformatorhuisjes, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen en wachthuisjes voor verkeersdiensten, 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 het bouwen van kleine bouwwerken, niet zijnde gebouwen, mits deze om waterstaatkundige of verkeersredenen noodzakelijk zijn, zoals duikers, keermuren, schuilgelegenheden e.d.;
 - c. 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 en de belangen van derden niet worden geschaad;
 - d. voor geringe verandering in de tracé's van wegen en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van 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.
2. Een vrijstelling als bedoeld in lid 1 sub c kan slechts worden verleend, nadat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld daartegen schriftelijk bezwaren in te dienen en vooraf van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben. Burgemeester en wethouders brengen de ingebrachte bezwaren schriftelijk ter kennis van Gedeputeerde Staten.

Artikel 3 Overschrijding bebouwingsgrenzen

1. De op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen mogen uitsluitend worden overschreden door:
 - a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden en funderingen;
 - b. bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding niet meer dan 12 cm bedraagt;
 - c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, waarbij de overschrijding niet meer dan 50 cm bedraagt;
 - d. goten en ondergrondse afvoerleidingen en inrichtingen voor de verzameling van water en rioolstoffen;
 - e. hijsinrichtingen welke de bebouwingsgrens met niet meer dan 1.00 m kunnen overschrijden.
2. Voor zover de grens met de bestemming verkeer wordt overschreden:
 - a. is het aanbrengen van de in lid 1 onder a en b genoemde bouwwerken of delen van bouwwerken niet toegestaan;
 - b. mogen de in lid 1 onder c genoemde bouwdelen niet lager worden aangebracht dan 4.20 m boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1.50 m langs een rijweg en dan 2.20 m boven een voetpad, voor zover dit voetpad geen deel uitmaakt van de hierboven bedoelde strook.

- c. mogen de in lid 1 onder e genoemde constructies niet lager worden aangebracht dan 4.20 m boven de gronden met de bestemming verkeer.
- 3. Vrijstelling voor overschrijding van bebouwingsgrenzen.
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 en 2 voor:
 - a. overbouwingen ten dienste van de verbinding van twee bouwwerken, mits de werken, wat de hoogte boven de gronden met de bestemming verkeer betreft, voldoen aan het bepaalde onder e, sub 1 en 2, van dit lid;
 - b. toegangen van bouwwerken, die de grens met de bestemming verkeer niet overschrijden;
 - c. stoepen, stoep treden en funderingen, die de grens met de bestemming verkeer overschrijden;
 - d. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, die de bebouwingsgrens met meer dan 12 cm overschrijden, dan wel die de grens met de bestemming verkeer overschrijden;
 - e. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, welke de bebouwingsgrens met meer dan 50 cm overschrijden, mits zij niet lager zijn aangebracht dan:
 - 1. 4.20 m boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1.50 m langs een rijweg;
 - 2. 2.20 m boven een voetpad, voor zover dit voetpad geen deel uitmaakt van de onder 1 genoemde strook;
 - f. erkers, balkons en galerijen, mits zij de bebouwingsgrens met niet meer dan 1.50 m overschrijden en mits zij bij overschrijding van de grens met de bestemming verkeer, wat de hoogte boven deze gronden betreft, voldoen aan het bepaalde onder e, sub 1 en 2 van dit lid;
 - g. luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame, mits zij bij overschrijding van de grens met de bestemming verkeer, wat de hoogte boven deze gronden betreft, voldoen aan het bepaalde onder e, sub 1 en 2, van dit lid;
 - h. hijsinrichtingen, niet vallende onder e van lid 1, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen, welke in enige stand de bebouwingsgrens overschrijden, mits zij niet lager zijn geplaatst dan 4.20 m boven de gronden met de bestemming verkeer;
 - j. kelderingen en kelderkoekoeken;
 - k. bouwwerken, waarvan de bovenzijde niet hoger is gelegen dan:
 - 1. de hoogte van de weg, voor zover de werken in de weg zijn gelegen;
 - 2. de terreinhoogte bij voltooiing van de bouw, voor zover de werken niet in de weg zijn gelegen.

Artikel 4 Hoogtematen

Voor zover in hoofdstuk II niet anders is bepaald geeft het op de kaart achter een letter of combinatie van letters ingeschreven arabische cijfer de maximaal toelaatbare hoogte der gebouwen in meters aan. Deze mag - evenals de in de voorschriften aangegeven hoogte - slechts worden overschreden door hellende dakvlakken, topgevels, dakkapellen en schoorstenen.

Artikel 5 Wijze van meten

Hoogte

1. De hoogte van een gebouw wordt gemeten in de gevels, zulks vanaf het peil tot aan de horizontale snijlijn van die gevels met de dakvlakken.

Peil

2. Voor de toepassing van lid 1 wordt onder peil verstaan:

- a. bij ligging aan een weg: de kruin van de weg;
- b. bij ligging aan een anderszins verhard terrein: de bovenkant van dat terrein;
- c. bij ligging, anders dan aan een weg of verhard terrein: het maaiveld.

Onderlinge afstanden

3. Afstanden tussen bouwwerken onderling, alsmede afstanden van bouwwerken tot erfscheidingen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

Artikel 6 Wijziging van het plan ex artikel 11 W.R.O.

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan voor de gebieden die op de kaart zijn voorzien van de nadere aanduiding "planwijziging ex artikel 11 W.R.O. toegestaan" te wijzigen met inachtneming van de volgende bepalingen:

- A. Met betrekking tot het gebied op de kaart aangeduid met I:
- a. de thans in dit gebied voorkomende bestemmingen mogen uitsluitend gewijzigd worden in de bestemming "Woondoeleinden en Detailhandel" en in "Detailhandel";
 - b. de totale bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandelsvestigingen in het gehele plangebied van het bestemmingsplan Kwintsheul 1976 mag niet meer dan 2500 m² bedragen;
 - c. de hoogte der gebouwen met de sub a genoemde bestemmingen mag ten hoogste 9.00 m bedragen;
 - d. het aantal parkeerplaatsen, aanwezig op het moment van tervisielegging van het ontwerp van het plan, mag niet worden verminderd;
 - e. voor het overige zijn de bepalingen van de artikelen 8 en 11 overeenkomstig van toepassing.
- B. Met betrekking tot het gebied op de kaart aangeduid met II:
- a. de thans in dit gebied voorkomende bestemmingen mogen uitsluitend gewijzigd worden in de bestemming "Woondoeleinden", in "Woondoeleinden en Detailhandel", in "Woondoeleinden en Kantoren", in "Detailhandel", in "Kantoren", in "Verkeer", in "Groenvoorzieningen", in "Tuin" en in "Erf";
 - b. de totale bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandelsvestigingen in het gehele plangebied van het bestemmingsplan Kwintsheul 1976 mag niet meer dan 2500 m² bedragen;
 - c. de totale vloeroppervlakte ten behoeve van kantoorvestigingen binnen het op de kaart met II aangeduide gebied mag niet meer dan 500 m² bedragen;
 - d. niet meer dan 25% van de gronden mag voor verkeersdoeleinden worden bestemd;
 - e. de hoogte der gebouwen met de onder B.a. genoemde bestemmingen mag niet meer dan 9.00 m bedragen;
 - f. voor het overige zijn de bepalingen van de artikelen 7, 8, 10, 11, 13, 19, 20, 21 en 23 overeenkomstig van toepassing.

2. Een besluit tot wijziging wordt niet vastgesteld en ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten ingezonden, dan nadat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld daartegen schriftelijk bezwaren in te dienen. Bij de inzending van het besluit tot wijziging aan Gedeputeerde Staten worden de ingekomen bezwaarschriften mede overlegd.

Artikel Woondoeleinden (W)

1. De gronden met de bestemming woondoeleinden (W) zijn bestemd voor:
 - a. eengezinshuizen met de daarbij behorende garages en bergplaatsen;
 - b. meergezinshuizen met daarbij behorende garages en bergplaatsen ter plaatse waar op de kaart de subbestemming Wm is aangegeven;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van ondergeschikte betekenis in verband met de bestemming,alsmede, voor zover deze gronden onbebouwd blijven, voor tuin en erf.
2. Op de in lid 1 bedoelde gronden worden de gebouwen slechts gebouwd met inachtneming van de navolgende bepalingen:
 - a. de eengezinshuizen moeten worden aaneen gebouwd, met dien verstande dat zij ter plaatse waar op de kaart de nadere aanwijzing (v) is aangegeven, vrijstaand of aaneen mogen worden gebouwd;
 - b. indien de eengezinshuizen niet aaneen worden gebouwd moet de onderlinge afstand tenminste 1.50 m bedragen;
 - c. indien de eengezinshuizen niet in de zijerfscheiding worden gebouwd moet de afstand tot de zijerfscheiding tenminste 1.50 m bedragen;
 - d. de voorgevelbreedte der eengezinshuizen moet tenminste 4.50 m bedragen terwijl de inhoud tenminste 200 m³ moet zijn en ten hoogste 600 m³ mag bedragen;
 - e. van de garages en/of bergplaatsen mag de hoogte maximaal 3.00 m bedragen, terwijl hun bebouwd grondoppervlak per eengezinshuis gezamenlijk maximaal 40 m² mag bedragen, doch met dien verstande dat het grondoppervlak van bestaande bebouwing welke is geregeld in artikel 19 lid 2 sub a hier op in mindering moet worden gebracht;
 - f. de meergezinshuizen moeten worden gebouwd in minimaal 3 en maximaal 5 bouwlagen, terwijl de inhoud van de in de meergezinshuizen opgenomen woningen tenminste 150 m³ en ten hoogste 450 m³ mag bedragen.
3. Voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming waterstaatsdoeleinden is tevens het bepaalde in artikel 25 van toepassing.

Artikel 8 Woondoeleinden en detailhandel (WD)

1. De gronden met de bestemming woondoeleinden en detailhandel (WD) zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen met de daarbij behorende garages en bergplaatsen;
 - b. gebouwen voor detailhandelsvestigingen (winkels), horecavestigingen, reisbureaus, kapsalons en daarmee vergelijkbare commerciële vestigingen voor de levering van goederen en de verrichting van diensten aan of ten gerieve van het publiek, alsmede voor de daarbij behorende magazijnruimten en garages;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde van ondergeschikte betekenis in verband met de bestemming,
- alsmede, voor zover deze gronden niet worden bebouwd, voor verhardingen zoals parkeerplaatsen, tuin en erf.

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen de gebouwen slechts worden gebouwd, met inachtneming van de navolgende bepalingen:

- a. indien de gebouwen niet aan elkaar gebouwd worden, moet de onderlinge afstand ten minste 0.75 m bedragen;
- b. de afstand tot de zijerfscheiding moet ten minste 0.75 m bedragen, indien de gebouwen niet in de zijerfscheiding worden gebouwd;
- c. de woonhuizen moeten als eengezinshuis ofwel inpandig in de overige in lid 1 genoemde gebouwen worden gebouwd;
- d. indien de woonhuizen als eengezinshuis worden gebouwd, moet de voorgevelbreedte ten minste 4.50 m bedragen;
- e. de inhoud der woonhuizen moet ten minste 200 m³ en mag ten hoogste 600 m³ bedragen;
- f. van de garages en/of bergplaatsen als bedoeld in lid 1 sub a mag de hoogte maximaal 3.00 m zijn, terwijl hun bebouwd grondoppervlak per woonhuis ten hoogste 40 m² mag bedragen, doch met dien verstande het grondoppervlak van bestaande bebouwing welke is geregeld in artikel 19 lid 2 sub b.1 hier op in mindering moet worden gebracht.

BESTEMMINGEN Koningstraat 1976

Artikel 9 Woondoeleinden en bedrijven (WB)

1. De gronden met de bestemming woondoeleinden en bedrijven (WB) zijn bestemd voor:
 - a. woonhuizen met de daarbij behorende garages en bergplaatsen;
 - b. gebouwen ten dienste van kleine ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, geen detailhandelsbedrijven zijnde, met de daarbij behorende magazijn- en bedrijfsruimten;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van ondergeschikte betekenis in verband met de bestemming, alsmede, voor zover deze gronden niet worden bebouwd, voor verhardingen, zoals parkeerplaatsen, tuin en erf.
2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen de gebouwen slechts worden gebouwd met inachtneming van de navolgende bepalingen:
 - a. indien de gebouwen niet aan elkaar gebouwd worden, moet de onderlinge afstand ten minste 0.75 m bedragen;
 - b. de afstand tot de zijerfscheiding moet ten minste 0.75 m bedragen, indien de gebouwen niet in de zijerfscheiding worden gebouwd;
 - c. de woonhuizen moeten als eengezinshuis ofwel inpandig in de overige in lid 1 genoemde gebouwen worden gebouwd;
 - d. indien de woonhuizen als eengezinshuis worden gebouwd, moet de voorgevelbreedte ten minste 4.50 m bedragen;
 - e. de inhoud der woonhuizen moet ten minste 200 m³ zijn en mag ten hoogste 600 m³ bedragen;
 - f. van de garages en/of bergplaatsen als bedoeld in lid 1 sub a mag de hoogte maximaal 3.00 m zijn terwijl hun bebouwd grondoppervlak per woonhuis ten hoogste 40 m² mag bedragen, doch met dien verstande dat het grondoppervlak van bestaande bebouwing welke is geregeld in artikel 19 lid 2 sub b.1 hierop in mindering moet worden gebracht.

Artikel 10 Woondoeleinden en kantoren (WK)

1. De gronden met de bestemming woondoeleinden en kantoren (WK) zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen met de daarbij behorende garages en bergplaatsen;
 - b. kantoren;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van ondergeschikte betekenis in verband met de bestemming,
- alsmede, voor zover deze gronden niet worden bebouwd, voor verhardingen, zoals parkeerplaatsen, tuin en erf.

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen de gebouwen slechts worden gebouwd, met inachtneming van de navolgende bepalingen:

- a. indien de gebouwen niet aan elkaar gebouwd worden, moet de onderlinge afstand ten minste 0.75 m bedragen;
- b. de afstand tot de zijerfscheiding moet ten minste 0.75 m bedragen, indien de gebouwen niet in de zijerfscheiding worden gebouwd;
- c. de woonhuizen moeten als eengezinshuis ofwel inpandig in de overige in lid 1 genoemde gebouwen worden gebouwd;
- d. indien de woonhuizen als eengezinshuis worden gebouwd, moet de voorgevelbreedte ten minste 4.50 m bedragen;
- e. de inhoud der woonhuizen moet ten minste 200 m³ zijn en mag ten hoogste 600 m³ bedragen;
- f. van de garages en/of bergplaatsen als bedoeld in lid 1 sub a mag de hoogte maximaal 3.00 m zijn, terwijl hun bebouwd grondoppervlak per woonhuis ten hoogste 40 m² mag bedragen, doch met dien verstande dat het grondoppervlak van bestaande bebouwing welke is geregeld in artikel 19 lid 2 sub b.1 hier op in mindering moet worden gebracht.

Artikel II Detailhandel (I)

1. De gronden met de bestemming detailhandel (D) zijn bestemd voor de bouw van:
 - a. detailhandelsvestigingen (winkels), horecainrichtingen, reisbureaux, kapsalons en daarmee vergelijkbare commerciële vestigingen voor de levering van goederen en het verrichten van diensten aan of ten gerieve van het publiek alsmede de daarbij behorende magazijn- en bedrijfsruimten;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van ondergeschikte betekenis in verband met de bestemming, alsmede, voorzover deze gronden niet worden bebouwd, voor verhardingen, zoals parkeerplaatsen, tuin en erf.
2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen de gebouwen slechts worden gebouwd, met inachtneming van de navolgende bepalingen:
 - a. indien de gebouwen niet aan elkaar gebouwd worden, moet de onderlinge afstand ten minste 0.75 m bedragen;
 - b. indien de gebouwen niet in de zijerfscheiding worden gebouwd moet de afstand tot de zijerfscheiding ten minste 0.75 m bedragen.

Artikel 12 Detailhandel en Bedrijven (DB)

1. De gronden met de bestemming detailhandel en bedrijven (DB) zijn bestemd voor:
 - a. gebouwen voor detailhandelsvestigingen (winkels), horecavestigingen, reisbureaus, kapsalons en daarmee vergelijkbare commerciële vestigingen voor levering van goederen en de verrichting van diensten aan of ten gerieve van het publiek alsmede voor de daarbij behorende magazijn- en bedrijfsruimten;
 - b. gebouwen ten dienste van kleine ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven;
 - c. per vestiging ten hoogste één dienstwoning met de daarbij behorende garage en/of bergplaats;
 - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde van ondergeschikte betekenis in verband met de bestemming,alsmede, voor zover deze gronden niet worden bebouwd, voor verhardingen, zoals parkeerplaatsen, bedrijfsterrein, tuin en erf.
2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen de gebouwen slechts worden gebouwd, met inachtneming van de navolgende bepalingen:
 - a. indien de gebouwen niet aan elkaar worden gebouwd, moet de onderlinge afstand ten minste 0.75 m bedragen;
 - b. indien de gebouwen niet in de zijerfscheiding worden gebouwd, moet de afstand tot de zijerfscheiding ten minste 0.75 m bedragen;
 - c. de dienstwoningen moeten als eengezinshuis ofwel inpandig in de overige in lid 1 genoemde gebouwen worden gebouwd;
 - d. indien de dienstwoningen als eengezinshuis worden gebouwd moet de voorgevelbreedte ten minste 4.50 m bedragen;
 - e. de inhoud der dienstwoningen moet ten minste 200 m³ zijn en mag ten hoogste 600 m³ bedragen;
 - f. van de garages en/of bergplaatsen als bedoeld in lid 1 sub c mag de hoogte maximaal 3.00 m zijn terwijl hun bebouwd grondoppervlak per dienstwoning ten hoogste 40 m² mag bedragen.
3. Voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming waterstaatsdoeleinden is tevens het bepaalde in artikel 25 van toepassing.

Artikel 13 Kantoren (K)

1. De gronden met de bestemming kantoren (K) zijn bestemd voor:
 - a. kantoren;
 - b. per vestiging ten hoogste een dienstwoning met de daarbij behorende garage en/of bergplaats;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnden van ondergeschikte betekenis in verband met de bestemming, alsmede, voor zover deze gronden niet worden bebouwd, voor verhardingen, zoals parkeerplaatsen, tuin en erf.
2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen de gebouwen slechts worden gebouwd, met inachtneming van de navolgende bepalingen:
 - a. indien de gebouwen niet aan elkaar worden gebouwd moet de onderlinge afstand tenminste 0.75 m bedragen;
 - b. indien de gebouwen niet in de zijerfscheiding worden gebouwd moet de afstand tot de zijerfscheiding tenminste 0.75 m bedragen;
 - c. voor zover op de kaart een percentage is aangegeven, geeft dit aan hoeveel van het oppervlak ten hoogste mag worden bebouwd, terwijl de in lid 1 bedoelde gronden voor 100% mogen worden bebouwd indien geen percentage is ingeschreven;
 - d. de dienstwoningen moeten als eengezinshuis ofwel inpandig in de in lid 1 sub a genoemde gebouwen worden gebouwd;
 - e. indien de dienstwoningen als eengezinshuis worden gebouwd moet de voorgevelbreedte tenminste 4.50 m bedragen;
 - f. de inhoud van de dienstwoningen moet tenminste 200 m³ zijn en mag ten hoogste 600 m³ bedragen;
 - g. van de garages en/of bergplaatsen als bedoeld in lid 1 sub b mag de hoogte maximaal 3.00 m zijn, terwijl hun bebouwd grondoppervlak per dienstwoning ten hoogste 40 m² mag bedragen.

BESTEMMINGSPLAN Kwinshuisdijk 1976

Artikel 14 Bedrijven (E)

zie
eerste
herzie-
ning
d.d.
17/12/85

1. De gronden met de bestemming bedrijven (B) zijn, met inachtneming van de subbestemming, bestemd voor:

- a. gebouwen ten dienste van opslagbedrijven, garagebedrijven, transportbedrijven, tuinbouwhulpbedrijven, installatiebedrijven, constructiewerkplaatsen, bouwbedrijven, houtverwerkingsbedrijven, ontsmettingsbedrijven voor de tuinbouw, groothandelsbedrijven, bakkersbedrijven en bedrijven voor het verwerken en/of innemen van agrarische produkten, een en ander met uitzondering van de detailhandelsbedrijven, echter met dien verstande dat ter plaatse van de subbestemming Bvs tevens gebouwen ten dienste van een verfspuiterij toelaatbaar zijn;

- b. per bedrijf ten hoogste 1 dienstwoning met de daarbij behorende garage en/of bergplaats;

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van ondergeschikte betekenis in verband met de bestemming,
- alsmede voor zover deze gronden niet worden bebouwd, voor parkeerterreinen, werkterreinen, opslagterreinen, tuinen en groenvoorzieningen bij de gebouwen.

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden worden de gebouwen slechts gebouwd met inachtneming van de navolgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen vrijstaand of aaneen worden gebouwd, terwijl gebouwen ieder behorende tot verschillende bedrijven, vrijstaand ten opzichte van elkaar moeten worden gebouwd;
- b. indien de gebouwen niet aaneen worden gebouwd moet de onderlinge afstand ten minste 1.50 m bedragen;
- c. indien de gebouwen niet in de zijerfscheiding worden gebouwd moet de afstand tot de zijerfscheiding ten minste 1.50 m bedragen;
- d. indien de gebouwen niet in de achtererfscheiding worden gebouwd, moet de afstand tot de achtererfscheiding tenminste 1.50 m bedragen;
- e. voor zover op de kaart een percentage is aangegeven, geeft dit aan hoeveel van het oppervlak ten hoogste mag worden bebouwd, terwijl de in lid 1 bedoelde gronden voor 100% mogen worden bebouwd indien geen percentage is ingeschreven;
- f. voor zover op de kaart de nadere aanwijzing (z) is aangegeven, zijn geen gebouwen toegestaan;
- g. de dienstwoningen moeten als eengezinshuis ofwel inpandig in de lid 1 sub a genoemde gebouwen worden gebouwd;
- h. indien de dienstwoningen als eengezinshuis worden gebouwd, moet de voorgevelbreedte ten minste 4.50 m bedragen, terwijl de hoogte ten hoogste 6.00 m mag bedragen;
- i. de inhoud der dienstwoning moet ten minste 200 m³ zijn en mag ten hoogste 600 m³ bedragen;
- j. van de garages en bergplaatsen als bedoeld in lid 1 sub b mag de hoogte maximaal 3.00 m zijn, terwijl hun gezamenlijk bebouwd grondoppervlak per dienstwoning ten hoogste 40 m² mag bedragen;
- k. ter plaatse waar op de kaart de nadere aanwijzing (zd) is aangegeven, zijn geen dienstwoningen met de daarbij behorende garages en/of bergplaatsen toegestaan.

3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen:
 - a. van het bepaalde in lid 1 sub b voor de bouw van een tweede dienstwoning met de daarbij behorende garage en/of bergplaats ten behoeve van een bedrijf mits zulks noodzakelijk is in verband met een rationele bedrijfsvoering van het betrokken bedrijf, en overigens met dien verstande dat op deze tweede bedrijfswoning de bepalingen van lid 2 sub g, h, i, j en k van dit artikel van overeenkomstige toepassing zijn;
 - b. van de op de kaart aangegeven hoogtematen voor de bouw van gebouwen tot een hoogte van maximaal 10.00 m mits zulks noodzakelijk is in verband met een rationele bedrijfsvoering van het betrokken bedrijf, en overigens met dien verstande dat:
 1. vrijstelling niet verleend mag worden ten behoeve van dienstwoningen die als eengezinshuis worden gebouwd, en evenmin ten behoeve van garages en bergplaatsen, waar lid 2 sub j op van toepassing blijft;
 2. de overige bepalingen van lid 2 van dit artikel van overeenkomstige toepassing zijn.
4. Voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming waterstaatsdoeleinden is tevens het bepaalde in artikel 25 van toepassing.

Artikel 15 Openbare en bijzondere doeleinden (0)

1. De gronden met de bestemming openbare en bijzondere doeleinden, zijn bestemd voor:
 - a. gebouwen ten dienste van het onderwijs, de dienstverlening van overheidswege, het openbaar bestuur, het verenigingsleven, de godsdienstuitoefening, de gezondheidszorg, sociale en culturele doeleinden en kinderdagverblijven;
 - b. per instelling één dienstwoning met daarbij behorende garage en/of bergplaats;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van ondergeschikte betekenis in verband met de bestemming;
 - d. verhardingen, zoals pleintjes, speelplaatsen, groenvoorzieningen, wandelpaden parkeergelegenheden en speelterreinen, voor zover deze gronden niet zijn bebouwd.
2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen de gebouwen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. indien de gebouwen niet aan elkaar worden gebouwd moet de onderlinge afstand tenminste 1.50 m bedragen;
 - b. indien de gebouwen niet in de zijerfscheiding worden gebouwd moet de afstand tot de zijerfscheiding tenminste 1.50 m bedragen;
 - c. de in lid 1 onder b genoemde dienstwoningen moeten als eengezinshuis worden gebouwd of wel worden opgenomen in de gebouwen als bedoeld in lid 1 sub a;
 - d. de voorgevelbreedte van de dienstwoningen moet tenminste 4.50 m bedragen indien zij als eengezinshuis worden gebouwd, terwijl de hoogte ten hoogste 6.00 m mag bedragen;
 - e. de inhoud van de dienstwoningen moet tenminste 200 m³ zijn en mag ten hoogste 600 m³ bedragen;
 - f. de hoogte van de in lid 1 onder b bedoelde garages en bergplaatsen mag maximaal 3.00 m en het bebouwd grondoppervlak van de garages en bergplaatsen mag per woning ten hoogste 40 m² bedragen;
 - g. het op de kaart ingeschreven percentage geeft aan hoeveel van deze gronden ten hoogste mag worden bebouwd, terwijl, indien op de kaart geen percentage is ingeschreven, deze gronden geheel mogen worden bebouwd.

Artikel 16 Garages en bergplaatsen (G)

1. De gronden met de bestemming garages en bergplaatsen zijn bestemd voor garages en bergplaatsen van vervoermiddelen en andere goederen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van ondergeschikte betekenis in verband met de bestemming, alsmede, voor zover deze gronden niet worden bebouwd, voor verhardingen, zoals parkeerplaatsen en groenvoorzieningen.

2. Bij de bouw van de gebouwen worden de navolgende bijzondere bepalingen in achtgenomen:

- a. de gebouwen moeten worden aaneen gebouwd;
- b. de voorgevelbreedte moet tenminste 2.50 m bedragen;
- c. de hoogte mag maximaal 3.00 m bedragen.

Artikel 17 Agrarische doeleinden (A)

1. De gronden met de bestemming agrarische doeleinden (A), zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven als omschreven in artikel 1 lid 6 sub a en c.

Toelaatbare bebouwing

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
- per bedrijf ten hoogste twee woningen (agrarische bedrijfs-woningen) alsmede de tot deze woningen behorende kleine gebouwtjes, zoals garages, bergplaatsen en voliëres, mits tot een gezamenlijke oppervlakte van 40 m² per woning en met een maximale hoogte van 3.00 m;
 - niet voor bewoning bestemde bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken, indien en voorzover deze voor de agrarische bedrijfsvoering nodig zijn.

De eerste agrarische bedrijfswoning

3. Onverminderd de hierna volgende bepalingen van dit artikel is een eerste agrarische bedrijfswoning als bedoeld in lid 2 onder a slechts toelaatbaar indien:
- het betrokken bedrijf nog niet over een woning op zijn bedrijfsgrond beschikt;
 - vast staat of althans redelijkerwijs niet voor twijfel vatbaar is, dat de betrokken woning voldoet aan het bepaalde in artikel 1 lid 7 terwijl de aldaar bedoelde persoon met de dagelijkse leiding van het betrokken bedrijf is belast;
 - het betrokken bedrijf een omvang heeft van tenminste 80 Standaard-Bedrijfs-Eenheden (SBE's),
 - het betrokken bedrijf reeds tenminste één bedrijfsgebouw als bedoeld in lid 2 onder b in bedrijf heeft, dat naar aard en grootte is afgestemd op tenminste de minimum bedrijfsomvang,

Tweede agrarische bedrijfswoning

4. Onverminderd de hierna volgende bepalingen van dit artikel is een tweede agrarische bedrijfswoning als bedoeld in lid 2 onder a slechts toelaatbaar indien:

- a. de woning voldoet aan het bepaalde in artikel 1 lid 7 en dient ter huisvesting van een vaste tweede arbeidskracht (en diens gezin);
- b. het betrokken bedrijf een omvang heeft van tenminste 200 SBE's;
- c. de aard, omvang of technische uitrusting van het betrokken bedrijf zodanig zijn, dat huisvesting van een tweede arbeidskracht in een woning op de bedrijfsgrond noodzakelijk is, terwijl zodanige woning (nog) niet beschikbaar is.

Standaard-Bedrijfs-Eenheden (SBE's)

5. Ter bepaling van de omvang van een bedrijf gelden per onderdeel van het betrokken bedrijf de Standaard-Bedrijfs-Eenheden, genoemd in de tabel van bijlage I van deze voorschriften.

Dubbeltellingen

6. Geen agrarische bedrijfswoning mag worden opgericht indien bij het in aanmerking nemen van de voorgeschreven bedrijfsomvang betrokken is een onderdeel dat reeds eerder in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning voor een agrarische bedrijfswoning. Hierbij is niet van invloed of een dergelijk onderdeel afkomstig is van het desbetreffende bedrijf of van een ander bedrijf. Evenmin mag in aanmerking worden genomen een onderdeel, afkomstig van een ander bedrijf, dat door deze afsplitsing niet meer zou voldoen aan of meer zou afwijken van de vereiste minimum-omvang. Deze bepaling is niet van toepassing bij de vervanging van een bedrijfswoning, indien de te vervangen woning wordt afgebroken.

7. Indien een agrarisch bedrijf nog beschikt of in de periode van tien jaren (gerekend vanaf het moment van tervisielegging van het ontwerp van het plan) voorafgaande aan zijn verzoek om bouwvergunning voor de plaatsing of oprichting van een nieuwe woning de beschikking heeft gehad over één of meer agrarische bedrijfswoningen, wordt het bouwplan voor de nieuwe woning aangemerkt als bouwplan voor een tweede of meerdere bedrijfswoning, behoudens het bepaalde in lid 8.

Vervanging bedrijfswoningen

8. Het bepaalde in het voorgaande lid is niet van toepassing bij vervanging van een agrarische bedrijfswoning in de navolgende gevallen:

- a. indien de te vervangen woning wegens de onbruikbare staat waarin hij verkeert voor afbraak in aanmerking komt;
- b. indien de te vervangen woning aan het betrokken bedrijf is of zal worden onttrokken vanwege de verplaatsing van dat bedrijf ter verzekering van een meer doelmatige bedrijfsvoering of vanwege de uitvoering van een bestemmingsplan of een door of vanwege de overheid uit te voeren ander plan.

goedk. onth.
door G.S.

Agrarische bedrijfsgebouwen

9. Een bedrijfsgebouw als bedoeld in lid 2 onder b ten behoeve van een nieuw te stichten bedrijf is slechts toelaatbaar indien:
- het betrokken bedrijf door de gebruiker van dat gebouw bij wijze van hoofdberoep wordt geëxploiteerd en de exploitant een (nagenoeg) volledige dagtaak biedt;
 - redelijkerwijs niet voor twijfel vatbaar is, dat het betrokken gebouw voor agrarische doeleinden zal worden gebruikt;
 - het betrokken gebouw deel uitmaakt van een bedrijfsgebouwencomplex dat is afgestemd op aard en omvang van het betrokken bedrijf.

10. Het bepaalde in lid 9 aanhef en onder b is op overeenkomstige wijze van toepassing op een bedrijfsgebouw als bedoeld in lid 2 onder b ten behoeve van een reeds gevestigd agrarisch bedrijf.

Tussenkomen agrarische deskundige

11. Ter toetsing van een bouwplan aan de bepalingen van de leden 4 t/m 10 stellen burgemeester en wethouders dat bouwplan om advies in handen van de agrarische deskundige, behoudens het bepaalde in lid 12.

12. Het bepaalde in lid 11 behoeft geen toepassing op bouwplannen inzake:

- de vernieuwing, verandering of uitbreiding van een woning ten behoeve van een reeds gevestigd agrarisch bedrijf;
- plat glas of opstallen van staand glas, zomede stookhuizen en ketelhuizen dienende voor de productie van tuinbouwproducten onder staand glas;
- niet voor bewoning bestemde bedrijfsgebouwen van 200 m² of minder, dienende voor de bedrijfsvoering van een reeds gevestigd agrarisch bedrijf;
- bedrijfsgebouwen die na uitvoering van het betrokken bouwplan een inhoud hebben van 500 m³ of minder.

13. Indien het oordeel van de agrarische deskundige strekt tot weigering van de gevraagde vergunning wordt vergunning niet verleend dan na ontvangst van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten.

14. Indien niet geheel kan worden voldaan aan de gestelde voorwaarden voor:

- de bouw van een agrarisch bedrijfsgebouw;
 - de bouw van een eerste agrarische bedrijfswoning;
 - de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning;
 - de daarbij te hanteren bepaling voor het mede in aanmerking nemen van bestaande of voormalige bedrijfswoningen,
- en een strikte toepassing van de voorschriften zou leiden tot een onredelijke beslissing gelet op de doelstellingen van het plan, kunnen

burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen:

- a. na het horen van de deskundige adviesinstantie;
- b. en nadat Gedeputeerde Staten tevoren schriftelijk hebben verklaard daartegen geen bezwaar te hebben.

Nadere aanwijzingen

A(zd)

15. Op de gronden met de nadere aanwijzing (zd) mogen uitsluitend niet voor bewoning bestemde bedrijfsgebouwen alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in verband met de bestemming worden gebouwd.

A(z)

16. Op de gronden met de nadere aanwijzing (z) zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toelaatbaar. Burgemeester en wethouders kunnen hiervan vrijstelling verlenen, mits de belangen met het oog waarop deze aanwijzing ter plaatse is gegeven daardoor niet worden geschaad.

*goedk. onth.
G.S.*

A(r) rooilijnstroken

17. Op de gronden met de nadere aanwijzing (r) zijn geen gebouwen noch andere bouwwerken toelaatbaar binnen de op de kaart door middel van cijfers gegeven afstand, gemeten uit het hart van de weg. Burgemeester en wethouders kunnen hiervan vrijstelling verlenen bij de plaatsing van staand of plat glas alsmede, bij het geheel of gedeeltelijk vernieuwen, vergroten of vervangen van een gebouw, indien en voor zover na ingewonnen advies van de wegbeheerder blijkt, dat strikte toepassing van dit verbod leidt tot beletselen in de bedrijfsvoering van het betrokken agrarisch bedrijf die niet door de belangen van het wegverkeer te rechtvaardigen zijn. De uit de kaart af te leiden minimum afstand tot de uiterste kantlijn van de rijwegverharding mag evenwel met ten hoogste de helft worden verkleind.

18. In afwijking van het bepaalde in het voorgaande lid mogen op de grondstroken die gelegen zijn tussen enerzijds gronden waarop opstallen van staand glas toelaatbaar zijn - op de kaart aangeduid met de letter A - en anderzijds de hierna te noemen wegen, opstallen van staand glas worden gebouwd, mits met inachtneming van de in onderstaande staat genoemde afstanden t.w.:

Wegen

Afstanden gemeten uit:

hart van de weg boveninsteek van de sloot

Mariëndijk westzijde
Lange Wateringkade

5 m

2 m

Nadere regelen inzake de uitvoering van een bouwplan

19. De uitvoering van een bouwplan is voorts slechts toelaatbaar, indien voldaan wordt aan de hierna volgende bepalingen.

Hoogtematen

20. De hoogte van een gebouw of ander bouwwerk mag niet meer bedragen dan 6.00 m.

Vrijstelling hoogtematen

21. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het voorgaande lid, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsvoering nodig is, met dien verstande dat:

- a. de hoogte van een bedrijfswoning niet meer dan 9 m mag bedragen;
- b. de hoogte van een bouwwerk voor voederopslag of transport niet meer dan 15 m mag bedragen;
- c. de hoogte van enig ander bouwwerk, niet zijnde een schoorsteen, niet meer dan 10 m mag bedragen.

Onderlinge afstanden

22. De onderlinge afstand tussen een agrarische bedrijfswoning en een niet voor bewoning bestemd bedrijfsgebouw moet aan drie zijden van de bedrijfswoning tenminste 5 m bedragen.

23. De afstand tussen een gebouw en de grens met een niet tot het eigen bedrijf behorend terrein moet tenminste 1.50 m voor staand glas en 2.00 m voor andere gebouwen bedragen.

Vrijstelling onderlinge afstanden

24. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 22 en 23 indien zulks voor een doelmatige bedrijfsvoering nodig is, met dien verstande dat:

- a. de voorgeschreven afstand, bedoeld in lid 22 tot ten hoogste 2.00 m mag worden verminderd;
- b. de voorgeschreven afstand, bedoeld in lid 23, zo nodig mag worden te niet gedaan, mits gebleken is, dat de gebruiker van het aangrenzende terrein daartegen geen bezwaar heeft.

Afstanden tot een weg

25. Tenzij uit de kaart of deze voorschriften anders blijkt, moeten de afstanden tussen gebouwen en de verharding van een weg ten minste bedragen:

- 7.00 m voor agrarische bedrijfswoningen en
- 2.00 m voor kassen en andere opstallen van glas.

26. Het bepaalde in lid 25 geldt eveneens ten aanzien van slagen, waaraan zich twee of meer tuinbouwbedrijven bevinden.

Vrijstelling afstanden tot een weg

27. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in de leden 25 en 26 bij het geheel vernieuwen of vergroten van een gebouw, indien blijkt dat strikte toepassing van die bepalingen leidt tot beletselen in de bedrijfsvoering in technische of economische zin van het betrokken agrarisch bedrijf die niet door de belangen van het verkeer te rechtvaardigen zijn.

Afstanden tot waterlopen

28. Tenzij uit de kaart of deze voorschriften anders blijkt, moet de afstand van gebouwen en andere bouwwerken tot de boveninsteek van een waterloop ten minste 1.50 m bedragen, behoudens voorrang van uit een waterschapskeur blijkende andere maten.

Voormalige agrarische bedrijfswoningen en andere woningen

29. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepaling van lid 1 ten behoeve van (zonodig) gehele vernieuwing of verandering van een voormalige agrarische bedrijfswoning of een andere, niet-agrarische, woning ten einde deze voor permanente bewoning geschikt te houden of beter geschikt te maken, een en ander met dien verstande dat:

- a. verplaatsing of vergroting van de woning of verandering van het uitwendig karakter niet is toegestaan, tenzij na ontvangst van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten;
- b. woningen, waarvan het grondoppervlak en de inhoud minder bedraagt dan 80 m² resp. 400 m³ tot ten hoogste deze maten mogen worden vergroot;
- c. bij elke woning ten hoogste één aangebouwde of vrijstaande garage en/of bergplaats mag worden gebouwd met een hoogte van maximaal 3.00 m en een oppervlakte van ten hoogste 30 m² mits althans bij de woning nog geen ander voor dit doel beschikbaar of bruikbaar te maken gebouw aanwezig is.

*Goedk.
onthouden
door G.S.*

Werken en werkzaamheden

30. Behoudens het bepaalde in lid 32 en lid 33 mogen in, op of boven de gronden bedoeld in lid 1 van dit artikel, de hierna te noemen werken of werkzaamheden niet worden aangelegd of uitgevoerd dan krachtens vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders en in overeenstemming met de voorwaarden, bij zodanige vergunning gesteld. Deze werken en werkzaamheden zijn:

- a. de aanleg van speelvelden of banen voor de sportbeoefening;
- b. de aanleg van zwembaden, speelvijvers of roeivijvers;
- c. de aanleg van (jacht)havens of centra voor de watersport;
- d. de aanleg van kampeer- of caravanterreinen of dagcampings;
- e. de uitvoering van werken of werkzaamheden, welke een terrein geschikt of beter geschikt doen zijn als vestigingsplaats of als plaats van handeling voor handel en nijverheid of industrie;
- f. de aanleg van startbanen of landingsplaatsen voor vliegtuigen;
- g. de aanleg van bestratingen of andere oppervlakteverhardingen, waardoor de grond geschikt of beter geschikt wordt voor het vervoer van goederen per motorvoertuig of voor gebruik als parkeerplaats;
- h. de aanleg van ondergrondse of bovengrondse hoofdtransportleidingen voor gassen, vloeistoffen of energie of voor de telecommunicatie;
- i. de aanleg van ondergrondse of bovengrondse constructies, installatie of apparatuur;
- j. de aanleg van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
- k. de aanleg van dijken of andere taluds of de vergraving of ontgraving van reeds bestaande dijken of taluds.

Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

31. De werken en werkzaamheden, genoemd in lid 30 onder a t/m g zijn niet toelaatbaar.

De werken en werkzaamheden, genoemd in lid 30 onder h t/m k zijn slechts toelaatbaar indien en voorzover deze:

- a. geen ingrijpende beletselen te weeg brengen voor een doelmatig agrarisch bodemgebruik;
- b. geen neveneffecten te weeg brengen, die de doelmatigheid van de bestemming van gronden elders in het plangebied ingrijpend verstoren;
- c. geen ingrijpende aantasting van het landschappelijke aanzien van het plangebied te weeg brengen.

Rechtswerking lid 30

32. Het voorschrift van lid 30 blijft buiten toepassing met betrekking tot:

- a. de werken en werkzaamheden, genoemd onder g, indien en voorzover deze zijn aan te merken als een normaal bestanddeel van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en een maximum van 10% van de totale bedrijfsoppervlakte niet te boven gaan;
- b. de werken en werkzaamheden genoemd onder i en j indien en voorzover deze zijn aan te merken als een normaal bestanddeel van een doelmatige bedrijfsvoering;
- c. de werken en werkzaamheden, genoemd onder j en k, indien en voorzover deze nodig zijn ter uitvoering van een landinrichtingsplan of ter verzekering van een doelmatige waterhuishouding door of op last van de overheid, waaronder mede wordt verstaan een polder of waterschap;

- d. werkzaamheden dienende ter instandhouding of voltooiing van werken die sedert de tervisielegging van het onherroepelijk goedgekeurd plan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen;
- e. werken en werkzaamheden, die samenhangen met de woonfunctie en die worden uitgevoerd in de onmiddellijke omgeving van de agrarische bedrijfswoning.

Aanlegvergunning en andere wettelijke regeling

33. Het voorschrift van lid 30 blijft eveneens buiten toepassing, indien en voorzover ter uitvoering van een werk of werkzaamheden een vergunning, ontheffing of vrijstelling nodig is ingevolge enige andere wettelijke regeling en bij de toepassing van die andere wettelijke regeling met beletselen, neveneffecten of aantasting van het landschap als bedoeld in lid 32, rekening moet worden gehouden.

34. Voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming waterstaatsdoeleinden is tevens het bepaalde in artikel 25 van toepassing.

Artikel 18 Recreatie (R)

1A. De gronden met de bestemming recreatie, zonder subbestemming (R) zijn bestemd voor actieve en passieve recreatie, uitsluitend dagrecreatie zijnde, en in samenhang daarmee voor:

- a. sportzalen, sporthallen, kegelbanen en een manege, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals kleed- en toiletruimten, kantines, kassagebouwtjes, tribunes e.d.;
- b. sport- en speelterrein, golfbanen, tennisbanen, een buitenmanege, groenvoorzieningen en parkeergelegenheden;
- c. per vestiging ten hoogste een dienstwoning met de daarbij behorende garage en/of bergplaats;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in verband met de bestemming.

1B. De gronden met de bestemming recreatie, subbestemming veldsport (Rv) zijn bestemd voor:

- a. terreinen voor de beoefening van veldsporten, groenvoorzieningen en parkeergelegenheden;
- b. gebouwtjes, zoals bergingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienst van de bestemming, zoals tribunes.

1C. De gronden met de bestemming recreatie, subbestemming speel-
terrein (Rs) zijn bestemd voor:

- a. speelterrein voor de jeugd en in samenhang daarmee voor groenvoorzieningen en wandelpaden;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van ondergeschikte betekenis in verband met de bestemming.

2. Op de in lid 1A bedoelde gronden worden de gebouwen slechts gebouwd met inachtneming van de navolgende bepalingen:

- a. indien de gebouwen vrijstaand worden gebouwd moet de onderlinge afstand tenminste 2.00 m bedragen;
- b. de dienstwoningen moeten als eengezinshuis worden gebouwd, ofwel worden opgenomen in een der overige in lid 1A genoemde gebouwen;
- c. de inhoud van een dienstwoning moet tenminste 200 m³ zijn en mag ten hoogste 600 m³ bedragen;
- d. indien een dienstwoning als eengezinshuis wordt gebouwd, moet de voorgevelbreedte tenminste 4.50 m zijn, terwijl de hoogte maximaal 6.00 m mag bedragen;
- e. de hoogte van garages en bergplaatsen mag maximaal 3.00 m zijn, terwijl hun bebouwd grondoppervlak per woning gezamenlijk maximaal 40 m² mag zijn.

3. Op de in lid 1B bedoelde gronden worden de gebouwen slechts gebouwd met inachtneming van de navolgende bepalingen:

- a. het bebouwd grondoppervlak van de gebouwtjes mag gezamenlijk maximaal 100 m² zijn terwijl de hoogte ten hoogste 3.00 m mag zijn;
- b. indien de gebouwen vrijstaand worden gebouwd moet de onderlinge afstand ten minste 2.00 m bedragen.

Artikel 13 Erf (E)

1A. De gronden met de bestemming erf(E) zijn, voorzover op de kaart de toevoeging I is aangegeven, bestemd voor erf en in samenhang daarmee voor achterpaden en voor bebouwing met:

- a. gedeelten van woningen behorende tot en aangebouwd aan de woningen op de aangrenzende bebouwingsstrook;
- b. garages en bergplaatsen;
- c. praktijk- en hobbyruimten;
- d. magazijnen, kantoor- en bedrijfsruimten behorende tot en uitsluitend dienende als hulpruimten bij de gebouwen op de aangrenzende bebouwingsstrook indien deze aangrenzende bebouwingsstrook is bestemd voor woondoeleinden en detailhandel (WD), voor woondoeleinden en bedrijven (WB) en voor woondoeleinden en kantoren (WK);
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van ondergeschikte betekenis in verband met de bestemming.

1B. De gronden met de bestemming erf (E) zijn, voorzover op de kaart de kaart de toevoeging II is aangegeven, bestemd voor erf en in samenhang daarmee voor bebouwing met:

- a. gedeelten van woningen behorende tot en aangebouwd aan de woningen op de aangrenzende bebouwingsstrook;
- b. bergplaatsen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen of carports zijnde, van ondergeschikte betekenis in verband met de bestemming.

2. Op de in lid 1A genoemde gronden worden de gebouwen slechts gebouwd met inachtneming van de navolgende bepalingen:

- a. indien de aangrenzende bebouwingsstrook uitsluitend is bestemd voor woondoeleinden (W), mag de bebouwing gezamenlijk een grondoppervlak beslaan van ten hoogste 40% - met een maximum van 40 m² - van het bij elke woning behorende gedeelte van de gronden met de in lid 1A genoemde bestemming, doch met dien verstande dat het grondoppervlak van bestaande bebouwing welke is geregeld in artikel 7 lid 2 sub e hierop in mindering moet worden gebracht;
- b. indien de aangrenzende bebouwingsstrook is bestemd voor woondoeleinden en detailhandel (WD), woondoeleinden en bedrijven (WB), woondoeleinden en kantoren (WK) mag de bebouwing gezamenlijk een grondoppervlak beslaan van ten hoogste:
 1. 40% met een maximum van 40 m² van het tot elk perceel behorenden gedeelte van de gronden met de in lid 1A genoemde bestemming, indien op de begane grond van die aangrenzende bebouwingsstrook zich een woning of woonruimte bevinden, met dien verstande dat het grondoppervlak van bestaande bebouwing welke is geregeld in lid 2 sub f van de artikelen 8, 9 en 10 hierop in mindering moeten worden gebracht;
 2. 75% van het tot elk perceel behorende gedeelte van de gronden met de in lid 1A genoemde bestemming, indien op de begane grond van die bebouwingsstrook zich geen woning of woonruimte bevinden;

- c. indien zich op de begane grond van de aangrenzende bebouwingsstrook een woning of woonruimte bevinden mogen de garages, bergplaatsen, magazijn-, kantoor- en bedrijfsruimten niet meer (dan) dan 40% van de achtergevelbreedte beslaan voor zover zij worden gebouwd binnen een afstand van 3.00 m gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw, dan wel uit de achtergevel van de ingevolge lid 1A onder a toegelaten aangebouwde gedeelten van woningen.

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent situering en hoogte van de gebouwen die ingevolge lid 1A toelaatbaar zijn indien deze gebouwen in de erfscheiding, hetzij binnen een afstand van 2.00 m hiervan zullen worden gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodige nadelige verandering teweeg brengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven, voor zover deze behoren tot een perceel, waarop op de begane grond een woning of woonruimten zijn gelegen en overigens met dien verstande dat:
- a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
 - b. de hoogte niet wordt teruggebracht tot beneden 2.40 m;
 - c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in lid 2 onder a.

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 2 sub a voor bebouwing tot een maximum van 18 m², indien het in het voornoemde lid genoemde percentage (40%) een bebouwing van minder dan 18 m² zou betekenen;
- b. het bepaalde in lid 2 sub b-1 voor bebouwing tot een maximum van 75% indien een rationele uitoefening van het (detailhandels)-bedrijf of kantoor dat zich op de aangrenzende bebouwingsstrook bevindt zulks noodzakelijk maakt, en overigens met dien verstande dat de maximum oppervlakte van de in lid 1A sub a genoemde gebouwen niet mag worden overschreden en het bepaalde in lid 3 van overeenkomstige toepassing is.

5. Op de in lid 1B genoemde gronden worden de gebouwen slechts gebouwd met inachtneming van de navolgende bepalingen:
- a. de gebouwen moeten aan tenminste een zijde in de zijerfscheiding worden gebouwd;
 - b. het te bebouwen grondoppervlak mag voor 100% worden bebouwd.

6. Voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming waterstaatsdoeleinden is tevens het bepaalde in artikel 25 van toepassing.

Artikel 20 Verkeer

1. De gronden met de bestemming verkeer zijn bestemd voor verkeers-
wegen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden alsmede voor de daarbij
behorende bermstroken, taluds en beplantingen.
2. Op deze gronden mogen uitsluitend met de bestemming verband houden-
de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals viaducten,
duikers, bruggen e.d.
3. Voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming waterstaats-
doeleinden is tevens het bepaalde in artikel 25 van toepassing. .

BESTEMMINGSPLAN KWIJTS- HEUL 1976

Artikel 21 Groenvoorzieningen

1. De gronden met de bestemming groenvoorzieningen zijn bestemd voor plantsoenen, bermbeplanting en andere groenvoorzieningen en in samenhang daarmede voor wandelpaden en kinderspeelplaatsen.
2. Op en boven deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd in verband met de bestemming.
3. Voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming waterstaatsdoeleinden is tevens het bepaalde in artikel 25 van toepassing.

Artikel 22 Begraafplaats

1. De gronden met de bestemming begraafplaats zijn bestemd voor begraafplaats.
2. Op deze gronden mogen uitsluitend niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals bergruimtes, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in verband met de bestemming worden gebouwd. Het gezamenlijk grondoppervlak van de gebouwen mag ten hoogste 50 m² bedragen en de hoogte maximaal 4.00 m.

Artikel 23... Tuin

1. De gronden met de bestemming tuin zijn bestemd voor tuin en in samenhang daarmee voor achterpaden.
2. Op en boven deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd in verband met de bestemming, zoals pergola's.
3. Burgemeester en wethouders mogen vrijstelling verlenen van volières, hobbykasjes en koven met dien verstande dat:
 - a. zij per woning geen groter gezamenlijk grondoppervlak mogen beslaan dan 6.00 m²;
 - b. de hoogte maximaal 2.40 m mag bedragen;
 - c. deze gebouwtjes uitsluitend mogen worden gebouwd op gronden met de in lid 1 genoemde bestemming ter plaatse waar op de kaart een ster-teken is aangegeven.

Artikel 24 Water

1. De gronden met de bestemming water zijn bestemd voor waterlopen ten dienste van de waterhuishouding en het scheepvaartverkeer.
2. Op deze gronden mogen slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, indien en voor zover zulks voor de waterbeheersing of de verbinding der oevers nodig is.
3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 ten behoeve van de bouw van steigertjes, indien dit geen aantasting met zich meebrengt van de vaarroute en de belangen der waterhuishouding zulks gedogen.
4. Voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming waterstaatsdoeleinden is tevens het bepaalde in artikel 25 van toepassing.

Artikel 25 Waterstaatsdoeleinden

1. De gronden met de bestemming waterstaatsdoeleinden zijn bestemd voor:

- a. een waterkering;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming.

2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid mogen, indien en voor zover de waterstaatsdoeleinden dit gedogen, tevens gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in overeenstemming met de bestemming waarmee de in lid 1 bedoelde bestemming samenvalt, worden opgericht, mits deze bebouwing niet in strijd is met de voorschriften, welke op de betreffende bestemming van toepassing zijn.

Artikel 26 Woongebied UW

1. De gronden met de bestemming Woongebied (UW) zijn bestemd voor eengezinshuizen met de bijbehorende garages en bergplaatsen en in verband met de bewoning te bouwen bouwwerken geen gebouwen zijnde van ongeschikte betekenis, zoals pergola's, carports en tuinmuren, alsmede voor de aanleg van wegen en paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, speelterrein voor de jeugd en waterlopen.

2. Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 genoemde bestemming nader uit, waarbij zij het bepaalde in de leden 3 en 4 in acht moeten nemen.

3. De in lid 1 bedoelde bestemming wordt als volgt onderscheiden naar omvang, dichtheid en hoogte der bebouwing:

- a. het aantal woningen moet ten minste 45 en mag ten hoogste 55 bedragen;
- b. de hoogte van de gebouwen mag ten hoogste bedragen:
 - van eengezinshuizen 9.00 m;
 - van garages en bergplaatsen 3.00 m.

4. Burgemeester en wethouders nemen bij de uitwerking de volgende bepalingen in acht:

- a. binnen of op een afstand van ten hoogste 25 m uit de op de kaart aangegeven aanduiding ter bepaling van de ruimtelijke structuur "water" dient een waterloop te worden geprojecteerd;
- b. het te ontwerpen voetpadenstelsel dient bij voorkeur aaneengesloten te zijn;
- c. in de detaillering dient de verhouding tussen het aantal parkeerplaatsen of garages en het aantal woningen ten minste 1,2 : 1 te zijn;
- d. de loopafstand van woningen tot de dichtstbijzijnde parkeerplaats of garage mag niet meer dan 75 m bedragen;
- e. de totale oppervlakte van gronden voor voorzieningen zoals speel- terrein voor de jeugd en groenvoorzieningen moet zodanig zijn dat per woning wordt voorzien in een oppervlakte van ten minste 15 m².

5.. Ten aanzien van de toelaatbaarheid en het gebruik van de op de in lid 1 bedoelde gronden te bouwen woonhuizen gelden de navolgende bijzondere regels, welke in de uitwerking dienen te worden overgenomen:

- a. de eengezinshuizen mogen uitsluitend worden gebouwd, nadat is zeker gesteld dat zij voor een termijn van tenminste 5 jaar na het voor bewoning gereedkomen van de eengezinshuizen, zullen worden bewoond door personen, al dan niet met hun gezin, die aan een van de volgende eisen voldoen:
 1. zij dienen tenminste 20% van hun leeftijd in de gemeente Wateringen te hebben gewoond;
 2. zij dienen gedurende tenminste 1 jaar in een bedrijf te werken of hun werkadres te hebben, gelegen binnen het onder 1 bedoelde gebied;
 3. zij dienen een aantoonbare duurzame gebondenheid te hebben met het familie- en/of verenigingsleven binnen het onder 1 bedoelde

*Geest
onthouden
door G.S.*

gebied, waarbij moet blijken dat frequentie en intensiviteit van de contacten, mede met het oog op het wel bevinden van de personen en/of zijn gezin, het wonen binnen de gemeente Wateringen rechtvaardigt;

- Goedge-
keurd
door G.S.*
- b. indien twijfel bestaat of wordt voldaan aan de onder a 3 omschreven eisen, wordt geen beslissing genomen dan nadat advies is ingewonnen bij een instantie deskundig op sociaal gebied;
 - c. burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder a 2 indien het een persoon en zijn gezin betreft die in verband met de uitoefening van zijn functie of ambt van overheidsweg danwel bij een daarmee vergelijkbare instelling op sociaal-, of sociaal-medisch terrein gebonden is aan wonen binnen de gemeente Wateringen;
 - d. burgemeester en wethouders kunnen voorts vrijstelling verlenen van het bepaalde onder a doch met dien verstande dat Gedeputeerde Staten vooraf hebben verklaard dat zij hiertegen geen bezwaar hebben.

6. Het besluit tot uitwerking wordt niet vastgesteld en ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten ingezonden dan nadat de belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld tegen het ontwerp daarvoor schriftelijk bezwaren in te dienen. Bij de inzending ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten worden de ingekomen bezwaarschriften mede overlegd.

7. Op de in lid 1 bedoelde gronden mag, voordat een door burgemeester en wethouders voor die gronden uitgewerkt bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, uitsluitend worden gebouwd indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en voorgenomen gebruik, alsmede naar zijn afmetingen en zijn plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, danwel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitgewerkt plan of een daarvoor gemaakt ontwerp.

8. Onder de in lid 7 bedoelde omstandigheden wordt een bouwvergunning niet verleend dan nadat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld tegen het verlenen van de bouwvergunning schriftelijk bezwaren in te dienen en vooraf van Gedeputeerde Staten de schriftelijke verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de bouwvergunning geen bezwaar hebben. Burgemeester en wethouders brengen de ingekomen bezwaarschriften ter kennis van Gedeputeerde Staten.

Artikel 27 Gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden

1. Het is verboden bouwwerken en onbebouwde gronden te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het bestemmingsplan aan de grond gegeven bestemming.
2. Ten aanzien van onbebouwde gronden wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan:
 - a. de opslag van bagger en grondspecie;
 - b. de opslag van vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, zand, grind en brandstoffen;
 - c. de opslag van al dan niet voor gebruik geschikte vervoermiddelen of onderdelen daarvan;
 - d. de plaatsing van toer- en sta-caravans, woonwagens, tenthuisjes en soortgelijke verblijfsmiddelen, tenzij deze wijzen van gebruik verenigbaar zijn met de doeleinden waarvoor de desbetreffende grond ingevolge het plan is bestemd of het de stalling betreft van ten hoogste één toercaravan op het erf bij een woonhuis mits niet in de voortuin.
3. Het in lid 1 gestelde verbod geldt niet indien en voorzover dit verbod strijdig is met een wet, een algemene maatregel van bestuur of een provinciale verordening.
4. Burgemeester en wethouders verlenen van het in lid 1 gestelde verbod vrijstelling indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
5. Een dringende reden die een beperking van het meest doelmatige gebruik rechtvaardigt, is in elk geval aanwezig indien door het voorgenomen andere gebruik - gelet op de ligging van de grond of het bouwwerk - het gebruik van gronden en bouwwerken in de omgeving in ernstige mate zal worden gestoord, zonder dat door het stellen van voorwaarden of op andere wijze zodanige stoornis zal zijn te voorkomen.
6. Betreft een voorgenomen afwijkend gebruik de uitoefening van detailhandel dan wordt geen vrijstelling verleend tenzij op grond van de lokale situatie mag worden verwacht dan geen ernstige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig functioneren van bij bestemmingsplan toegelaten of toelaatbaar verklaarde detailhandelsvestigingen elders in de gemeente en evenmin aan een doelmatig functioneren van de plaatselijke verkeersvoorzieningen, een en ander behoudens het bepaalde in lid 7.
7. Betreft een voorgenomen afwijkend gebruik de uitoefening van detailhandel op gronden met de bestemming "Bedrijven" (B) dan wordt geen vrijstelling verleend dan nadat van Gedeputeerde Staten, kennis genomen hebbend van de uitkomsten van een regionaal gericht distributieplanologisch onderzoek, waaraan een verkeersonderzoek verbonden dient te zijn, een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

8. Indien de aan een vrijstelling verbonden voorwaarden niet worden nageleefd, wordt het betrokken met de bestemming strijdige gebruik geacht plaats te vinden zonder vrijstelling.

Artikel 28 Fasering van de verwerkelijking van het plan

Met betrekking tot de verwerkelijking geldt voor de gronden met de bestemming Woongebied (UW) in het plangebied de volgende regeling:

- per jaar mag slechts een zodanig aantal woningen worden gebouwd, dat samen daarmee - met ingang van 1 januari 1976 - in het totaal in de gemeente Wateringen niet meer woningen per jaar worden gebouwd dan het aantal dat - naast een differentiatie naar financieringsvorm en grootte - is vastgesteld door de gemeenteraad in het raadsbesluit van 14 oktober 1975 of zoals dat aantal bij raadsbesluit - onder goedkeuring van Gedeputeerde Staten - later wordt gewijzigd.

Artikel 29 Voortzetting bestaand gebruik

Bouwwerken en onbebouwde gronden die bij het van kracht worden van het plan in gebruik zijn op een wijze of tot een doel strijdig met de bij dit plan aan de grond gegeven bestemming, mogen op deze wijze of tot dit doel in gebruik blijven.

Artikel 30 Verandering bestaand gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden

1. Het is verboden het in artikel 29 bedoelde gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden te veranderen in een gebruik op een wijze of tot een doel strijdig met de bij dit plan aan de grond gegeven bestemming, tenzij in een gebruik dat minder strijdig is met de bestemming.

2. Het in lid 1 gestelde verbod geldt niet indien en voor zover dit verbod strijdig is met een wet, een algemene maatregel van bestuur of een provinciale verordening.

3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van de verbodsbepaling vervat in lid 1, indien strikte toepassing van dat verbod leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

4. Een dringende reden als bedoeld in lid 2 is in elk geval aanwezig indien door het voorgenomen andere gebruik - gelet op de ligging van het bouwwerk op de gronden - het gebruik van gronden en bouwwerken in de omgeving in ernstige mate kan worden gestoord, zonder dat door het stellen van voorwaarden of op andere wijze zodanige stoornis zal zijn te voorkomen.

5. Betreft een voorgenomen afwijkend gebruik de uitoefening van detailhandel dan wordt geen vrijstelling verleend tenzij op grond van de lokale situatie mag worden verwacht dat geen ernstige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig functioneren van bij bestemmingsplan toegelaten of toelaatbaar verklaarde detailhandelsvestigingen elders in de gemeente en evenmin aan een doelmatig functioneren van de plaatselijke verkeersvoorzieningen, een en ander behoudens het bepaalde in lid 6.

6. Betreft een voorgenomen afwijkend gebruik de uitoefening van detailhandel op gronden met de bestemming "Bedrijven" (B), dan wordt geen vrijstelling verleend dan nadat van Gedeputeerde Staten, kennis genomen hebbend van de uitkomsten van een regionaal gericht distributieplanologisch onderzoek waaraan een verkeersonderzoek verbonden dient te zijn, een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

7. Indien de aan een vrijstelling verbonden voorwaarden niet worden nageleefd, wordt het betrokken met de bestemming strijdige gebruik geacht plaats te vinden zonder vrijstelling.

H/C
werkere

Artikel 31 Gedeeltelijke vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken

Bestaande bouwwerken die hetzij door hun bestaan als zodanig hetzij door hun afmetingen niet voldoen aan de bestemmingen van het plan of aan één of meer bepalingen dezer voorschriften, mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of gedeeltelijk worden veranderd, met dien verstande, dat:

- a. vernieuwing of verandering van bouwwerken ten behoeve van een ander gebruik slechts is toegestaan, indien ook dat andere gebruik krachtens deze voorschriften is of zal worden toegestaan;
- b. vernieuwing of verandering van bouwwerken, die door hun bestaan als zodanig afwijken van het plan slechts is toegestaan indien de horizontale en verticale afmetingen niet worden vergroot;
- c. reeds bestaande afwijkingen ten aanzien van de in deze voorschriften genoemde horizontale en verticale afmetingen van niet onder b begrepen bouwwerken niet mogen worden vergroot.

Artikel 32 Herbouw na calamiteit

Bouwwerken als bedoeld in artikel 31 mogen - behoudens onteigening overeenkomstig de wet - ingeval van verwoesting ten gevolge van een calamiteit geheel worden herbouwd met dien verstande, dat het bepaalde onder b en c van artikel 31 op overeenkomstige wijze van toepassing is en mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 5 jaar na de calamiteit.

Artikel 33 Vrijstelling in verband met afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen in gevallen als bedoeld in de artikelen 31 en 32 ten behoeve van vergrotingen van bestaande afwijkingen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 31 onder b en c, mits het bebouwde grondoppervlak en de hoogte van de gebouwen niet meer dan 10% worden vergroot respectievelijk verhoogd ten opzichte van de afmetingen op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van het plan.

Artikel 34 Strafbepalingen

Overtreding van de verbodsbepalingen, gesteld in de artikelen 27 en 30 is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 35 Naam

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam "bestemmingsplan Kwintsheul 1976".

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente
WATERINGEN in de openbare vergadering van 15 maart 1977.

[Handwritten signature], voorzitter
[Handwritten signature], secretaris

BIJLAGE I van de voorschriften.

Standaard-Bedrijfs-Eenheden (SBE) als bedoeld in artikel 17 lid 5 per bedrijfsonderdeel

A. Akkerbouw	Aantal SBE
granen, groenvoedergewassen, peulvruchten en handelsgewassen	3,5 per ha
hakvruchten en witlofwortelen	7,0 per ha
B. Grasland:	
permanent of tijdelijk grasland	1,0 per ha
C. Veestapel:	
melk- en kalfkoeien	2,5 per dier
overig rundvee (excl. mestkalveren)	0,8 per dier
mestkalveren	0,4 per dier
mestvarkens	0,16 per dier
fokvarkens	1,6 per dier
schapen	0,25 per dier
mestkuikens en eenden	0,004 per dier
legkippen	0,02 per dier
nertsen (fokteven)	0,13 per dier
D. Tuinbouw (op open grond):	
pit- en steenvruchten	20 per ha
uien, asperges, koolsoorten en vroege aard- appelen	12 per ha
aarbeien en overige groenten	20 per ha
tuinbouwzaden	22 per ha
klein fruit (excl. als onderteelt)	35 per ha
bloembollen excl. gladiolen	60 per ha
gladiolen	35 per ha
bloemkwekerij gewassen	65 per ha
Boskoopse cultures	130 per ha
E. Tuinbouw (onder staand glas):	32 per 1000 m2 glas

WATERINGEN - KWINTSHEUL FUNCTIEKAART



-  WINKELS, HORECA, BANKEN
-  BEDRIJVEN
-  OPENBARE EN BIJZONDERE GEBOUWEN
-  WONINGEN