

Hofgeest, Velserbroek

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Agrarisch	11
Artikel 4 Groen	12
Artikel 5 Sport	13
Artikel 6 Tuin	14
Artikel 7 Verkeer	15
Artikel 8 Water	16
Artikel 9 Wonen	17
Artikel 10 Wonen - 1	20
Artikel 11 Wonen - 2	24
Artikel 12 Wonen - 3	27
Artikel 13 Leiding - Gas	30
Artikel 14 Leiding - Hoogspanning	32
Artikel 15 Leiding - Olie	34
Artikel 16 Leiding - Water	36
Artikel 17 Waarde - Archeologie categorie 1	38
Artikel 18 Waarde - Archeologie categorie 2	40
Artikel 19 Waarde - Archeologie categorie 3	42
Artikel 20 Waarde - Archeologie categorie 4	44
Hoofdstuk 3 Algemene regels	46
Artikel 21 Anti-dubbeltelregel	46
Artikel 22 Algemene bouwregels	47
Artikel 23 Algemene gebruiksregels	49
Artikel 24 Algemene aanduidingsregels	50
Artikel 25 Algemene afwijkingsregels	51
Artikel 26 Algemene wijzigingsregels	52
Artikel 27 Overige regels	53
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	54
Artikel 28 Overgangsrecht	54
Artikel 29 Slotregel	55

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan huis gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.2 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 afhaalpunt e-commerce

locatie uitsluitend bedoeld voor opslag en distributie van artikelen, totstandgekomen na aan- en/of verkoop via internet en zonder rechtstreekse verkoop of productadvisering via winkel, showroom of etalage;

1.6 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren;

1.7 ballenvanger

vangnet voor ballen die buiten het speelterrein terecht zouden kunnen komen;

1.8 bebouwing

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

1.9 bed & breakfast

het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch kortdurend verblijf, met het serveren van ontbijt in een kleinschalige overnachtings- en verblijfaccommodatie, door de hoofdgebruiker, in of bij een woning;

1.10 begane grond

een bouwlaag waarvan het vloerpeil ten hoogste 1,0 m boven het peil ligt;

1.11 bestaande situatie

gebruik: de legale situatie zoals die ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan bestond;

bouwen: bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand kunnen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 beweiding

het laten grazen van paarden, koeien, geiten, schapen of andere dieren ten behoeve van het beheer van de graslanden;

1.16 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.17 bijgebouw

een op zichzelf staand (vrijstaand of aangebouwd) gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals garages, hobbyruimten, bergingen en huisdierenverblijven;

1.18 bouwen

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

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder en zolder;

1.21 bouwperceel

een aangesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;

1.22 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.24 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.25 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.26 dakkapel

uitbouw op een hellend dakvlak van, indien aan de voorzijde van de woning, maximaal 50% van de breedte van de woning of, indien de woning smaller is dan 5,6 meter maximaal 2,8 meter breed;

1.27 dakopbouw

een ondergeschikte bouwlaag van het hoofdgebouw;

1.28 detailhandel

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

1.29 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals een uitzendbureau, reisbureau, kapsalon, wasserette, schoonheidsinstituut, pedicure, belwinkel en internetcafé, met uitzondering van seksinrichtingen;

1.30 dove gevel

een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte;

1.31 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.32 erf

al dan niet bebouwd perceel, of gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij het hoofdgebouw en dat feitelijk ingericht mag worden ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.33 gebouw

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

1.34 gestapelde woning

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

1.35 gevellijn

de lijn die, behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde met het vooraanzicht vanaf de weg, niet mag worden overschreden.

1.36 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt;

1.37 grondgebonden woning

een gebouw dat uitsluitend één woning omvat en waarvan op het bijbehorende bouwperceel geen andere woningen voorkomen;

1.38 hogere waarde voor de geluidsbelasting

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.39 hoofdgebouw

Een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meerdere gebouwen of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.40 huishouden

een alleenstaande of twee of meer personen die duurzaam gezamenlijk een afzonderlijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid;

1.41 inwoning/hospitaverhuur

de (gedeeltelijke) verhuur van een woning via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen doordat daarin wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet ontbreken, van maximaal twee kamers aan maximaal één persoon per kamer, waarbij de eigenaar de woning bewoont met het exclusieve gebruiksrecht van minimaal vijftig procent van het vloeroppervlak, conform NEN 2580, van de woning bewoont;

1.42 kamerverhuur

de (gedeeltelijke) verhuur van een woning via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen doordat daarin wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet ontbreken, anders dan hospitaverhuur;

1.43 kantine

een onderdeel van een gebouw waar tegen beperkte vergoeding dranken en etenswaren worden verstrekt ten behoeve van de gebruikers van de hoofdfunctie;

1.44 kelder

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,0 m boven het peil ligt;

1.45 kwetsbaar object

kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen

1.46 nevenactiviteiten

activiteiten die ondergeschikt zijn aan de primair aan de gronden toegekende functie en die qua ruimtegebruik en omzet minder dan 40% uitmaken van de totale bedrijfsvoering;

1.47 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

1.48 ontsluitingsweg

een weg welke niet ontworpen is voor doorgaand verkeer, maar uitsluitend dienend om toegang te geven tot percelen gelegen aan die weg;

1.49 overig bouwwerk

bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.50 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak of een bijbehorend bouwwerk dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand

1.51 parkeernormenbeleid

de door de gemeente Velsen vastgestelde nota Parkeernormenbeleid 2015, met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota.

1.52 perceel

een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik.

1.53 plan

het bestemmingsplan Hofgeest, Velsbroek met identificatienummer NL.IMRO.0453.BP1310HOFGEESTVEL1-R001 van de gemeente Velsen;

1.54 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.55 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.56 straatmeubilair

objecten in het openbare gebied zoals verkeersgeleiders, rampalen/amsterdamertjes, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, vlaggenmasten, informatieborden, zitbanken, bloembakken, reclameborden, papier-, glas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, telefooncellen,abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen en daarmee vergelijkbare objecten.

1.57 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.58 verdieping

de boven de begane grond gelegen bouwlagen;

1.59 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw en als een gebouw met meer dan één zijde gekeerd is naar een weg dan worden de betreffende gevels aangemerkt als voorgevels;

1.60 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidbelasting die acceptabel kan worden geacht op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.61 waterpartijen

meren, sloten, rivieren, waterlopen, wadi en daaraan gelijk te stellen;

1.62 wonen

huisvesten met vast karakter van één afzonderlijk huishouden in een woning, met inbegrip van inwoning en hospitaerverhuur;

1.63 woning

complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.64 woningsplitsing

het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer zelfstandige woningen en/of het toevoegen van een extra woning in een bijbehorend bouwwerk.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot erfafscheidingen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

2.2 Bebouwingspercentage

een deel van het bouwperceel uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.3 De breedte en lengte of diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren;

2.4 De dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 De goot- (of boeibord) hoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, dakkapellen niet meegerekend;

2.6 De inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.7 De bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.8 De oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.9 Het peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. voor een bouwwerk in of op het water: het Nieuw Amsterdams Peil;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een agrarisch bedrijf met in hoofdzaak grondgebonden bedrijfsvoering; met de daarbij behorende:
- b. beweiding;
- c. waterpartijen;
- d. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende regels:

3.2.1 Bouwen van gebouwen

- a. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan;

3.2.2 Bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 4 meter
- b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde is 3 meter.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- met de daarbij behorende:
- b. waterpartijen en watergangen;
 - c. fiets- en wandelpaden;
 - d. in-/uitritten;
 - e. speelvoorzieningen zoals wipkip, klimrek, ballenvanger etc.;
 - f. straatmeubilair;
 - g. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende regels:

4.2.1 *Bouwen van gebouwen*

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

4.2.2 *Bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde*

- a. er mogen geen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht met uitzondering van speeltoestellen en straatmeubilair;
- b. aanwezige bouwwerken geen gebouw zijnde mogen niet worden gewijzigd in maatvoering.

4.3 Wijzigingsbevoegdheid

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' geldt dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn, op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming te wijzigen in 'Wonen - 1', onder de voorwaarden dat:

- a. door middel van geuronderzoek naar de activiteiten op het perceel Hofgeesterweg 63 is aangetoond dat ter plaatse van de te realiseren woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- b. maximaal 2 woningen worden toegestaan;
- c. de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens (aan de wegzijde) niet minder dan 8 meter bedraagt;
- d. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 10 van overeenkomstige toepassing zijn, met uitzondering van het bepaalde in artikel 10.3.1.

Artikel 5 Sport

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- b. groenvoorzieningen;
 - c. waterpartijen en watergangen;
 - d. kantine;
 - e. wegen, paden en parkeerplaatsen;
 - f. lichtmasten, doelen, ballenvangers;
 - g. nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende regels:

5.2.1 *Bouwen van gebouwen*

- a. gebouwen, waaronder een tribune, dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de maximale goothoogte is 7 meter;
- c. de maximale bouwhoogte is 10 meter.

5.2.2 *Bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde*

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde is 4 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van lichtmasten, ballenvangers en soortgelijke voorzieningen is 12 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik conform de bestemming is uitsluitend toegestaan indien er ter plaatse van de aangrenzende bestemming Verkeer wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig het bepaalde in artikel 27.1.1.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. erkers;
- c. parkeren van motorvoertuigen;

met de daarbij behorende:

- d. waterpartijen en watergangen;
- e. wegen en paden;
- f. in- en uitritten.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende regels:

6.2.1 *Bouwen van gebouwen*

Op deze gronden mogen, met uitzondering van erkers, geen gebouwen worden opgericht.

6.2.2 *Bouwen van erkers*

voor het bouwen van een erker gelden de volgende regels;

- a. de maximale diepte is 1,5 meter;
- b. de maximale hoogte is niet hoger dan de eerste volledige bouwlaag van het hoofdgebouw;
- c. een erker is ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en maakt hier een functioneel onderdeel van uit.

6.2.3 *Bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde*

De maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 1 meter

6.3 Specifieke gebruiksregels

Parkeren voor de voorgevel is niet toegestaan, parkeren op de oprit uitgezonderd.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. parkeerplaatsen;

met de daarbij behorende:

- c. groenvoorzieningen;
- d. waterpartijen en watergangen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. een geluidsscherm, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidsscherm'.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende regels:

7.2.1 *Bouwen van gebouwen*

Er mogen geen gebouwen worden opgericht;

7.2.2 *Bouwen van bouwwerken geen gebouwszijnde*

- a. de maximale bouwhoogte van een geluidsscherm ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidsscherm' bedraagt 2 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwszijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de wegaanduiding of de verlichting, is 6 meter.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren' is uitsluitend een ontsluitingsweg toegestaan met aan minimaal één zijde van deze weg haakse parkeerplaatsen.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen voor de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren' met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 en artikel 7.3, ten behoeve van het gebruik van deze gronden ten behoeve van tuinen bij de aan de bestemming grenzende woonpercelen, onder de voorwaarden dat:

- a. de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend ten behoeve van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, zoals dat op 27 juni 2019 door de gemeenteraad van Velsen is vastgesteld, en voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning voor de woningbouw op de gronden grenzend aan de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren';
- b. de overschrijding van de bestemmingsgrens niet meer dan 6,5 meter bedraagt;
- c. wordt voldaan aan de eis voor de aanleg en het in stand houden van een ontsluitingsweg met haakse parkeerplaatsen, zoals bepaald in artikel 7.3;
- d. er wordt voldaan aan de eis van voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het bepaalde in artikel 27.1.1.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- met de daarbij behorende:
- b. groenvoorzieningen;
 - c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals bruggen, steigers, dammen, oeverbeschoeiingen en duikers.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende regels:

8.2.1 Bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 3 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde is 6 meter;

Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waarbij het aantal woningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan het aantal bestaande woningen ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan; met de daarbij behorende:
- b. tuinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groen, water en paden;
- e. aan huis verbonden beroep en/of bedrijf;
- f. afhaalpunt e-commerce;
- g. bed & breakfast.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende regels:

9.2.1 *Bouwen van hoofdgebouwen*

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximum goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 4 meter en 9 meter danwel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.

9.2.2 *Bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen*

- a. het maximale gezamenlijke oppervlak van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen is 70m²;
- b. het maximale gezamenlijke oppervlak van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen is 50% van het erf;
- c. de maximale goothoogte is 3,0 m;
- d. de maximale bouwhoogte van bijgebouwen is 3,5 m;
- e. de aan- en uitbouw mag niet meer dan 0,30 m boven de vloer van de 1e verdieping van het gebouw uitkomen;
- f. de maximale bouwhoogte van een aan- en uitbouw is 4,0 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein.

9.2.3 *Bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde*

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde is 4 meter.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 *Aan huis gebonden beroep*

Voor aan huis gebonden beroep gelden de volgende regels:

- a. maximaal 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de erfbebouwing, tot een maximum van 50 m², mag worden gebruikt ten behoeve van uitoefening van een aan huis gebonden beroep;
- b. het uitoefenen van een beroep dient een ruimtelijke uitstraling te hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie. Het uitoefenen van een beroepsmatige

Status: vastgesteld

activiteit mag derhalve geen onevenredige aantasting opleveren van het woon- en leefmilieu, het karakter van de buurt en van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- c. de beroepsmatige activiteit mag niet vergunningsplichtig zijn ingevolge de Wet Milieubeheer. In bijzondere gevallen kunnen Burgemeester en Wethouders afwijken van deze eis indien de beroepsactiviteit niet van invloed is op de woonomgeving;
- d. het parkeren dient plaats te vinden op het eigen terrein, tenzij in de directe omgeving voldoende parkeermogelijkheden aanwezig zijn conform de geldende parkeernormen;
- e. de beroepsmatige activiteit binnen de woonbestemming dient alleen verricht te worden door de gebruiker(s) van de eigenlijke woning;
- f. geen detailhandel is toegestaan tenzij deze gezien kan worden als een ondergeschikte nevenactiviteit;
- g. indien de beroepsmatige activiteit plaatsvindt in een garage dient er voor vervangende parkeergelegenheid op eigen erf gezorgd te worden.

9.3.2 Woningsplitsing en kamerverhuur

Met betrekking tot woningsplitsing en kamerverhuur gelden de volgende regels:

- a. woningsplitsing is niet toegestaan;
- b. kamerverhuur is niet toegestaan.

9.3.3 Bed & breakfast

Bed & Breakfast is toegestaan onder voorwaarde van de volgende regels:

- a. binnen de bebouwde kom mag aan maximaal 4 personen en buiten de bebouwde kom aan maximaal 8 personen tegelijkertijd logies worden verleend;
- b. de woning moet door de hoofdgebruiker worden bewoond;
- c. het parkeren dient plaats te vinden op het eigen terrein, tenzij in de directe omgeving voldoende parkeermogelijkheden aanwezig zijn conform de geldende parkeernormen;
- d. van het hoofdgebouw (inclusief aan- en uitbouwen) en bijbehorende bouwwerken mag maximaal 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak, conform NEN 2580, worden gebruikt ten behoeve van Bed & Breakfast, tot een maximum van 50 m² binnen de bebouwde kom en tot een maximum van 100 m² buiten de bebouwde kom;
- e. detailhandel is niet toegestaan tenzij deze gezien kan worden als een ondergeschikte activiteit;
- f. horeca is niet toegestaan tenzij deze gezien kan worden als een ondergeschikte activiteit.

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen door verlening van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 9.3.2 lid a. voor woningsplitsing, indien:
 - 1. het gebruiksoppervlak van de woningen gemiddeld tenminste 60 m² groot is;
 - 2. voldaan wordt aan het Parkeernormenbeleid zoals vigerend op het moment van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning en indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het woon- en leefmilieu;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. artikel 9.3.2 lid b. voor kamerverhuur, indien wordt voldaan aan de van toepassing zijnde regels van de beleidsregel 'Onzelfstandige Bewoning' zoals vigerend op het moment van het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning;
- c. artikel 9.3.2 indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

9.5 Voorrang bij eventuele verschillen tussen plan- en beleidsregels

Ingeval van discrepantie tussen een planregel en een beleidsregel als bedoeld in artikel 9.4, met inbegrip van eventuele verschillen tussen begripsbepalingen, prevaleert de planregel.

Artikel 10 Wonen - 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- met de daarbij behorende:
 - b. tuinen en erven;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. groen, water en paden;
 - e. aan huis verbonden beroep en/of bedrijf;
 - f. afhaalpunt e-commerce;
 - g. bed & breakfast.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende regels:

10.2.1 *Bouwen van hoofdgebouwen*

- a. als hoofdgebouw zijn uitsluitend vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen toegestaan;
- b. een hoofdgebouw dient met de voorgevel in of richting de figuur 'gevellijn' te worden gesitueerd;
- c. de afstand van de voorgevel tot de figuur 'gevellijn' bedraagt niet meer dan 5 meter;
- d. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'specifieke vorm van wonen-1 - voorgeveloriëntatie' geldt dat minimaal 30% van de woningen met de voorgevel op de Hofgeesterweg georiënteerd moeten zijn;
- e. de maximale diepte van de voorgevel tot de achtergevel van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 12 meter;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan de niet aangebouwde zijde ten minste 1,5 meter;
- g. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- h. een hoofdgebouw dient voorzien te zijn van een kap;
- i. met betrekking tot de gewenste variatie in goot- en bouwhoogtes van hoofdgebouwen en de gewenste variatie in de rooilijn van hoofdgebouwen dient te worden voldaan aan hetgeen hiervoor bepaald is in het Beeldkwaliteitsplan Hofgeest Velsbroek d.d. 23 maart 2020.

10.2.2 *Bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen*

- a. aan-, uit- en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan op meer dan 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. in afwijking van lid a. geldt dat een erker is toegestaan voor de voorgevel indien:
 - 1. de maximale diepte niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
 - 2. de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan de bouwhoogte van de eerste volledige bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 3. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan de erker wordt gesitueerd
 - 4. de erker ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en hier functioneel onderdeel van uit maakt;

- c. het maximale gezamenlijke oppervlak van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen is 70m²;
- d. het maximale gezamenlijke oppervlak van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen is 50% van het erf;
- e. de maximale goothoogte is 3,0 m;
- f. de maximale bouwhoogte van bijgebouwen is 3,5 m;
- g. de aan- en uitbouw mag niet meer dan 0,30 m boven de vloer van de 1e verdieping van het gebouw uitkomen;
- h. de maximale bouwhoogte van een aan- en uitbouw is 4,0 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein.

10.2.3 *Bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde*

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag achter de voorgevel, of het verlengde daarvan, niet meer dan 2 meter en daarvoor niet meer dan 1 meter bedragen;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde is 4 meter.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 *Ontsluiting*

Voor de ontsluiting van de woonpercelen geldt dat er binnen deze bestemming maximaal 12 woningen direct op de Hofgeesterweg mogen ontsluiten.

10.3.2 *Voorwaardelijke verplichting parkeren*

Het gebruik van een woning conform de bestemming is uitsluitend toegestaan indien er minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

10.3.3 *Voorwaardelijke verplichting wegverkeerslawaai*

Het gebruik van een woning conform de bestemming is uitsluitend toegestaan indien:

- a. op de gevel van de woning wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder;
- b. danwel de woning voldoet aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde en de woning niet meer dan 53 dB aan wegverkeerslawaai op de gevel van het hoofdgebouw heeft;
- c. danwel de woning is voorzien van een dove gevel, en deze in stand wordt gehouden;
- d. aanvullend geldt voor dat het gebruik van woningen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - maximaal aantal wooneenheden B' uitsluitend is toegestaan indien ter plaatse van de in artikel 7 opgenomen aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - geluidscherm' een gesloten geluidscherm met een hoogte van 2 meter is gerealiseerd en in stand wordt gehouden

10.3.4 *Aan huis gebonden beroep*

Voor aan huis gebonden beroep gelden de volgende regels:

- a. maximaal 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de erfbouw, tot een maximum van 50 m², mag worden gebruikt ten behoeve van uitoefening van een aan huis gebonden beroep;
- b. het uitoefenen van een beroep dient een ruimtelijke uitstraling te hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie. Het uitoefenen van een beroepsmatige activiteit mag derhalve geen onevenredige aantasting opleveren van het woon- en leefmilieu, het karakter van de buurt en van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- c. de beroepsmatige activiteit mag niet vergunningsplichtig zijn ingevolge de Wet Milieubeheer. In bijzondere gevallen kunnen Burgemeester en Wethouders afwijken van deze eis indien de beroepsactiviteit niet van invloed is op de woonomgeving;
- d. het parkeren dient plaats te vinden op het eigen terrein, tenzij in de directe omgeving voldoende parkeermogelijkheden aanwezig zijn conform de geldende parkeernormen;
- e. de beroepsmatige activiteit binnen de woonbestemming dient alleen verricht te worden door de gebruiker(s) van de eigenlijke woning;
- f. geen detailhandel is toegestaan tenzij deze gezien kan worden als een ondergeschikte nevenactiviteit;
- g. indien de beroepsmatige activiteit plaatsvindt in een garage dient er voor vervangende parkeergelegenheid op eigen erf gezorgd te worden.

10.3.5 Woningenplitsing en kamerverhuur

Met betrekking tot woningsplitsing en kamerverhuur gelden de volgende regels:

- a. woningsplitsing is niet toegestaan;
- b. kamerverhuur is niet toegestaan.

10.3.6 Bed & breakfast

Bed & Breakfast is toegestaan onder voorwaarde van de volgende regels:

- a. binnen de bebouwde kom mag aan maximaal 4 personen en buiten de bebouwde kom aan maximaal 8 personen tegelijkertijd logies worden verleend;
- b. de woning moet door de hoofdgebruiker worden bewoond;
- c. het parkeren dient plaats te vinden op het eigen terrein, tenzij in de directe omgeving voldoende parkeermogelijkheden aanwezig zijn conform de geldende parkeernormen;
- d. van het hoofdegebouw (inclusief aan- en uitbouwen) en bijbehorende bouwwerken mag maximaal 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak, conform NEN 2580, worden gebruikt ten behoeve van Bed & Breakfast, tot een maximum van 50 m² binnen de bebouwde kom en tot een maximum van 100 m² buiten de bebouwde kom;
- e. detailhandel is niet toegestaan tenzij deze gezien kan worden als een ondergeschikte activiteit;
- f. horeca is niet toegestaan tenzij deze gezien kan worden als een ondergeschikte activiteit.

10.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen door verlening van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 10.3.5 lid a. voor woningsplitsing, indien:
 - 1. het gebruiksoppervlak van de woningen gemiddeld tenminste 60 m² groot is;
 - 2. voldaan wordt aan het Parkeernormenbeleid zoals vigerend op het moment van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning en indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het woon- en leefmilieu;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. artikel 10.3.5 lid b. voor kamerverhuur, indien wordt voldaan aan de van toepassing zijnde regels van van de beleidsregel 'Onzelfstandige Bewoning' zoals vigerend op het moment van het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning;
- c. artikel 10.3.5 indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

10.5 Voorrang bij eventuele verschillen tussen plan- en beleidsregels

Ingeval van discrepantie tussen een planregel en een beleidsregel als bedoeld in artikel 10.4, met inbegrip van eventuele verschillen tussen begripsbepalingen, prevaleert de planregel.

Artikel 11 Wonen - 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- met de daarbij behorende:
 - b. ontsluitingswegen;
 - c. tuinen en erven;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. groen, water en paden;
 - f. aan huis verbonden beroep en/of bedrijf;
 - g. afhaalpunt e-commerce;
 - h. bed & breakfast.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende regels:

11.2.1 *Bouwen van hoofdgebouwen*

- a. als hoofdgebouw zijn uitsluitend vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen toegestaan;
- b. in afwijking van lid a. zijn ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld' ook gestapelde woningen toegestaan;
- c. een hoofdgebouw dient met de voorgevel in of richting de figuur 'gevellijn' te worden gesitueerd;
- d. de afstand van de voorgevel tot de figuur 'gevellijn' bedraagt niet meer dan 2 meter;
- e. de maximale diepte van de voorgevel tot de achtergevel van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 12 meter;
- f. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- g. een hoofdgebouw dient voorzien te zijn van een kap;
- h. met betrekking tot de gewenste variatie in goot- en bouwhoogtes van hoofdgebouwen en de gewenste variatie in de rooilijn van hoofdgebouwen dient te worden voldaan aan hetgeen hiervoor bepaald is in het Beeldkwaliteitsplan Hofgeest Velsbroek d.d. 23 maart 2020.

11.2.2 *Bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen*

- a. aan-, uit- en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan op meer dan 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. in afwijking van lid a. geldt dat een erker is toegestaan voor de voorgevel indien:
 - 1. de maximale diepte niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
 - 2. de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan de bouwhoogte van de eerste volledige bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 3. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan de erker wordt gesitueerd
 - 4. de erker ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en hier functioneel onderdeel van uit maakt;
- c. het maximale gezamenlijke oppervlak van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen is 70m²;
- d. het maximale gezamenlijke oppervlak van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen is 50%

Status: vastgesteld

- van het erf;
- e. de maximale goothoogte is 3,0 m;
- f. de maximale bouwhoogte van bijgebouwen is 3,5 m;
- g. de aan- en uitbouw mag niet meer dan 0,30 m boven de vloer van de 1e verdieping van het gebouw uitkomen;
- h. de maximale bouwhoogte van een aan- en uitbouw is 4,0 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein.

11.2.3 *Bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde*

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag achter de voorgevel, of het verlengde daarvan, niet meer dan 2 meter en daarvoor niet meer dan 1 meter bedragen;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde is 4 meter.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 *Voorwaardelijke verplichting parkeren*

Het gebruik van een woning conform de bestemming is uitsluitend toegestaan indien er op eigen terrein en/of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren' in de bestemming Verkeer en/of ter plaatse van parkeerplaatsen langs wegen die grenzen aan deze bestemming wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig het bepaalde in artikel 27.1.1.

11.3.2 *Voorwaardelijke verplichting wegverkeerslawaai*

Het gebruik van een woning conform de bestemming is uitsluitend toegestaan indien:

- a. op de gevel van de woning wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder;
- b. danwel de woning voldoet aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde en de woning niet meer dan 53 dB aan wegverkeerslawaai op de gevel van het hoofdgebouw heeft;
- c. danwel de woning is voorzien van een dove gevel, en deze in stand wordt gehouden;
- d. aanvullend geldt voor dat het gebruik van woningen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - maximaal aantal wooneenheden B' uitsluitend is toegestaan indien ter plaatse van de in artikel 7 opgenomen aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - geluidscherm' een gesloten geluidscherm met een hoogte van 2 meter is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

11.3.3 *Aan huis gebonden beroep*

Voor aan huis gebonden beroep gelden de volgende regels:

- a. maximaal 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de erfbouw, tot een maximum van 50 m², mag worden gebruikt ten behoeve van uitoefening van een aan huis gebonden beroep;
- b. het uitoefenen van een beroep dient een ruimtelijke uitstraling te hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie. Het uitoefenen van een beroepsmatige activiteit mag derhalve geen onevenredige aantasting opleveren van het woon- en leefmilieu, het karakter van de buurt en van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de beroepsmatige activiteit mag niet vergunningsplichtig zijn ingevolge de Wet Milieubeheer. In bijzondere gevallen kunnen Burgemeester en Wethouders afwijken van deze eis indien de beroepsactiviteit niet van invloed is op de woonomgeving;
- d. het parkeren dient plaats te vinden op het eigen terrein, tenzij in de directe omgeving

- voldoende parkeermogelijkheden aanwezig zijn conform de geldende parkeernormen;
- e. de beroepsmatige activiteit binnen de woonbestemming dient alleen verricht te worden door de gebruiker(s) van de eigenlijke woning;
 - f. geen detailhandel is toegestaan tenzij deze gezien kan worden als een ondergeschikte nevenactiviteit;
 - g. indien de beroepsmatige activiteit plaatsvindt in een garage dient er voor vervangende parkeergelegenheid op eigen erf gezorgd te worden.

11.3.4 Wooningsplitsing en kamerverhuur

Met betrekking tot wooningsplitsing en kamerverhuur gelden de volgende regels:

- a. wooningsplitsing is niet toegestaan;
- b. kamerverhuur is niet toegestaan.

11.3.5 Bed & breakfast

Bed & Breakfast is toegestaan onder voorwaarde van de volgende regels:

- a. binnen de bebouwde kom mag aan maximaal 4 personen en buiten de bebouwde kom aan maximaal 8 personen tegelijkertijd logies worden verleend;
- b. de woning moet door de hoofdgebruiker worden bewoond;
- c. het parkeren dient plaats te vinden op het eigen terrein, tenzij in de directe omgeving voldoende parkeermogelijkheden aanwezig zijn conform de geldende parkeernormen;
- d. van het hoofdgebouw (inclusief aan- en uitbouwen) en bijbehorende bouwwerken mag maximaal 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak, conform NEN 2580, worden gebruikt ten behoeve van Bed & Breakfast, tot een maximum van 50 m² binnen de bebouwde kom en tot een maximum van 100 m² buiten de bebouwde kom;
- e. detailhandel is niet toegestaan tenzij deze gezien kan worden als een ondergeschikte activiteit;
- f. horeca is niet toegestaan tenzij deze gezien kan worden als een ondergeschikte activiteit.

11.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen door verlening van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 11.3.4 lid a. voor wooningsplitsing, indien:
 1. het gebruiksoppervlak van de woningen gemiddeld tenminste 60 m² groot is;
 2. voldaan wordt aan het Parkeernormenbeleid zoals vigerend op het moment van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning en indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het woon- en leefmilieu;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. artikel 11.3.4 lid b. voor kamerverhuur, indien wordt voldaan aan de van toepassing zijnde regels van de beleidsregel 'Onzelfstandige Bewoning' zoals vigerend op het moment van het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning;
- c. artikel 11.3.4 indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

11.5 Voorrang bij eventuele verschillen tussen plan- en beleidsregels

Ingeval van discrepantie tussen een planregel en een beleidsregel als bedoeld in artikel 11.4, met inbegrip van eventuele verschillen tussen begripsbepalingen, prevaleert de planregel.

Artikel 12 Wonen - 3

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- met de daarbij behorende:
 - b. tuinen en erven;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. groen, water en paden;
 - e. aan huis verbonden beroep en/of bedrijf;
 - f. afhaalpunt e-commerce;
 - g. bed & breakfast.

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende regels:

12.2.1 *Bouwen van hoofdgebouwen*

- a. als hoofdgebouw zijn uitsluitend vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen toegestaan;
- b. in afwijking van lid a. zijn ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld' ook gestapelde woningen toegestaan;
- c. de maximale diepte van de voorgevel tot de achtergevel van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 12 meter;
- d. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. een hoofdgebouw dient voorzien te zijn van een kap;
- f. met betrekking tot de gewenste variatie in goot- en bouwhoogtes van hoofdgebouwen en de gewenste variatie in de rooilijn van hoofdgebouwen dient te worden voldaan aan hetgeen hiervoor bepaald is in het Beeldkwaliteitsplan Hofgeest Velsbroek d.d. 23 maart 2020.

12.2.2 *Bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen*

- a. aan-, uit- en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan op meer dan 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. in afwijking van lid a. geldt dat een erker is toegestaan voor de voorgevel indien:
 1. de maximale diepte niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan de bouwhoogte van de eerste volledige bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan de erker wordt gesitueerd
 4. de erker ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en hier functioneel onderdeel van uit maakt;
- c. het maximale gezamenlijke oppervlak van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen is 70m²;
- d. het maximale gezamenlijke oppervlak van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen is 50% van het erf;
- e. de maximale goothoogte is 3,0 m;
- f. de maximale bouwhoogte van bijgebouwen is 3,5 m;
- g. de aan- en uitbouw mag niet meer dan 0,30 m boven de vloer van de 1e verdieping van

het gebouw uitkomen;

- h. de maximale bouwhoogte van een aan- en uitbouw is 4,0 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein.

12.2.3 *Bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde*

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag achter de voorgevel, of het verlengde daarvan, niet meer dan 2 meter en daarvoor niet meer dan 1 meter bedragen;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde is 4 meter.

12.3 Specifieke gebruiksregels

12.3.1 *Voorwaardelijke verplichting parkeren*

Het gebruik van een woning conform de bestemming is uitsluitend toegestaan indien er binnen het bestemmingsvlak wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig het bepaalde in artikel 27.1.1.

12.3.2 *Voorwaardelijke verplichting wegverkeerslawaai*

Het gebruik van een woning conform de bestemming is uitsluitend toegestaan indien:

- a. op de gevel van de woning wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder;
- b. danwel de woning voldoet aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde en de woning niet meer dan 53 dB aan wegverkeerslawaai op de gevel van het hoofdgebouw heeft;
- c. danwel de woning is voorzien van een dove gevel, en deze in stand wordt gehouden;
- d. aanvullend geldt voor dat het gebruik van woningen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - maximaal aantal wooneenheden B' uitsluitend is toegestaan indien ter plaatse van de in artikel 7 opgenomen aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - geluidsscherm' een gesloten geluidsscherm met een hoogte van 2 meter is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

12.3.3 *Aan huis gebonden beroep*

Voor aan huis gebonden beroep gelden de volgende regels:

- a. maximaal 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de erfbouw, tot een maximum van 50 m², mag worden gebruikt ten behoeve van uitoefening van een aan huis gebonden beroep;
- b. het uitoefenen van een beroep dient een ruimtelijke uitstraling te hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie. Het uitoefenen van een beroepsmatige activiteit mag derhalve geen onevenredige aantasting opleveren van het woon- en leefmilieu, het karakter van de buurt en van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de beroepsmatige activiteit niet vergunningsplichtig mag zijn ingevolge de Wet Milieubeheer. In bijzondere gevallen kunnen Burgemeester en Wethouders afwijken van deze eis indien de beroepsactiviteit niet van invloed is op de woonomgeving;
- d. het parkeren dient plaats te vinden op het eigen terrein, tenzij in de directe omgeving voldoende parkeermogelijkheden aanwezig zijn conform de geldende parkeernormen;
- e. de beroepsmatige activiteit binnen de woonbestemming dient alleen verricht te worden door de gebruiker(s) van de eigenlijke woning;
- f. geen detailhandel is toegestaan tenzij zij gezien kan worden als een ondergeschikte nevenactiviteit;
- g. indien de beroepsmatige activiteit plaatsvindt in een garage dient er voor vervangende

parkeergelegenheid op eigen erf gezorgd te worden.

12.3.4 Woningssplitsing en kamerverhuur

Met betrekking tot woningssplitsing en kamerverhuur gelden de volgende regels:

- a. woningssplitsing is niet toegestaan;
- b. kamerverhuur is niet toegestaan.

12.3.5 Bed & breakfast

Bed & Breakfast is toegestaan onder voorwaarde van de volgende regels:

- a. binnen de bebouwde kom mag aan maximaal 4 personen en buiten de bebouwde kom aan maximaal 8 personen tegelijkertijd logies worden verleend;
- b. de woning moet door de hoofdgebruiker worden bewoond;
- c. het parkeren dient plaats te vinden op het eigen terrein, tenzij in de directe omgeving voldoende parkeermogelijkheden aanwezig zijn conform de geldende parkeernormen;
- d. van het hoofdgebouw (inclusief aan- en uitbouwen) en bijbehorende bouwwerken mag maximaal 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak, conform NEN 2580, worden gebruikt ten behoeve van Bed & Breakfast, tot een maximum van 50 m² binnen de bebouwde kom en tot een maximum van 100 m² buiten de bebouwde kom;
- e. detailhandel is niet toegestaan tenzij deze gezien kan worden als een ondergeschikte activiteit;
- f. horeca is niet toegestaan tenzij deze gezien kan worden als een ondergeschikte activiteit.

12.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen door verlening van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 12.3.4 lid a. voor woningssplitsing, indien:
 1. het gebruiksoppervlak van de woningen gemiddeld tenminste 60 m² groot is;
 2. voldaan wordt aan het Parkeernormenbeleid zoals vigerend op het moment van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning en indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het woon- en leefmilieu;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. artikel 12.3.4 lid b. voor kamerverhuur, indien wordt voldaan aan de van toepassing zijnde regels van de beleidsregel 'Onzelfstandige Bewoning' zoals vigerend op het moment van het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning;
- c. artikel 12.3.4 indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

12.5 Voorrang bij eventuele verschillen tussen plan- en beleidsregels

Ingeval van discrepantie tussen een planregel en een beleidsregel als bedoeld in artikel 12.4, met inbegrip van eventuele verschillen tussen begripsbepalingen, prevaleert de planregel.

Artikel 13 Leiding - Gas

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het aanleggen en in standhouden van gasleidingen.

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen ten behoeve van de bestemming gelden de volgende regels:

13.2.1 Afwijking

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

13.2.2 Bouwen van gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

13.2.3 Bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt:

- a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3,0 m.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Toestaan van bouwwerken

Het bevoegd gezag kan, mits geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de gasleiding, een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van:

- a. het bepaalde in artikel 13.2.1 en 13.2.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen worden gebouwd;
- b. het bepaalde in artikel 13.2.1 en 13.2.3 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;

mits:

- c. de veiligheid van de gasleiding niet wordt geschaad;
- d. er geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- e. er vooraf door het bevoegd gezag schriftelijke advies worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

13.4.1 Verboden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning), ter plaatse van de in artikel 13.1 bedoelde gronden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, fiets- en wandelpaden, parkeerplaatsen of andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, anders dan normaal onderhoud en agrarische activiteiten ;
- c. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de grond;

Status: vastgesteld

- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het aanbrengen of rooien van diepwortelende en/of hoogopgaande beplantingen;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

13.4.2 *Niet van toepassing*

Het verbod in artikel 13.4.1 geldt niet voor werken en werkzaamheden, vallend onder normaal onderhoud en gebruik, waaronder normaal spit- en ploegwerk anders dan diepploegen en voor zover de belangen in verband met de leidingen hierdoor niet worden geschaad of waarvoor op het tijdstip waarop het plandeel rechtskracht verkrijgt vergunning is verleend.

13.4.3 *Aanleg van leidingen*

Het verbod in artikel 13.4.1 geldt ook voor de aanleg van leidingen binnen de bestemming. Bij beoordeling van de omgevingsvergunning voor de aanleg van een leiding dient de bijbehorende toetsingsafstand, de afstand waarbinnen de aard van de omgeving moet worden nagegaan, in ogenschouw te worden genomen.

13.4.4 *Adviesprocedure voor omgevingsvergunningen*

Alvorens omtrent het verlenen van de vergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de betrokken leidingbeheerder(s) omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leidingen niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

13.4.5 *Uitzonderingen*

Indien op basis van artikel 13.3 een omgevingsvergunning is verleend, heeft voor daaruit voortvloeiende werken of werkzaamheden op de desbetreffende gronden geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Artikel 14 Leiding - Hoogspanning

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het aanleggen en in standhouden van ondergrondse hoogspanningsleidingen

14.2 Bouwregels

14.2.1 Afwijking

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

14.2.2 Bouwen van gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

14.2.3 Bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt:

- a. de maximale bouwhoogte is 3 meter.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Toestaan van bouwen

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de hoogspanningsleiding, een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van:

- a. het bepaalde in artikel 14.2.1 en 14.2.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder;
- b. het bepaalde in artikel 14.2.1 en 14.2.3 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

14.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

14.4.1 Verboden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning), ter plaatse van de in artikel 14.1 bedoelde gronden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, fiets- en wandelpaden, parkeerplaatsen of andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, anders dan normaal onderhoud en agrarische activiteiten;
- c. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de grond;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplantingen.

14.4.2 *Niet van toepassing*

Het verbod in artikel 14.4.1 geldt niet voor werken en werkzaamheden, vallend onder normaal onderhoud en gebruik, waaronder normaal spit- en ploegwerk anders dan diepploegen en voor zover de belangen in verband met de leidingen hierdoor niet worden geschaad of waarvoor op het tijdstip waarop het plandeel rechtskracht verkrijgt vergunning is verleend.

14.4.3 *Aanleg van leidingen*

Het verbod in artikel 14.4.1 geldt ook voor de aanleg van leidingen binnen de bestemming. Bij beoordeling van de omgevingsvergunning voor de aanleg van een leiding dient de bijbehorende toetsingsafstand, de afstand waarbinnen de aard van de omgeving moet worden nagegaan, in ogenschouw te worden genomen.

14.4.4 *Adviesprocedure voor omgevingsvergunningen*

Alvorens omtrent het verlenen van de vergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de betrokken leidingbeheerder(s) omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leidingen niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

14.4.5 *Uitzonderingen*

Indien op basis van artikel 14.3 een omgevingsvergunning is verleend, behoeft voor daaruit voortvloeiende werken of werkzaamheden op de desbetreffende gronden geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Artikel 15 Leiding - Olie

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Olie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het aanleggen en in standhouden van olieleidingen

15.2 Bouwregels

15.2.1 Afwijking

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

15.2.2 Bouwen van gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

15.2.3 Bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt:

- a. de maximale bouwhoogte is 3 meter.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Toestaan van bouwen

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de olieleiding, een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van:

- a. het bepaalde in artikel 15.2.1 en 15.2.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder;
- b. het bepaalde in artikel 15.2.1 en 15.2.3 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

15.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.4.1 Verboden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning), ter plaatse van de in artikel 15.1 bedoelde gronden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, fiets- en wandelpaden, parkeerplaatsen of andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, anders dan normaal onderhoud en agrarische activiteiten;
- c. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de grond;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplantingen.

15.4.2 *Niet van toepassing*

Het verbod in artikel 15.4.1 geldt niet voor werken en werkzaamheden, vallend onder normaal onderhoud en gebruik, waaronder normaal spit- en ploegwerk anders dan diepploegen en voor zover de belangen in verband met de leidingen hierdoor niet worden geschaad of waarvoor op het tijdstip waarop het plandeel rechtskracht verkrijgt vergunning is verleend.

15.4.3 *Aanleg van leidingen*

Het verbod in artikel 15.4.1 geldt ook voor de aanleg van leidingen binnen de bestemming. Bij beoordeling van de omgevingsvergunning voor de aanleg van een leiding dient de bijbehorende toetsingsafstand, de afstand waarbinnen de aard van de omgeving moet worden nagegaan, in ogenschouw te worden genomen.

15.4.4 *Adviesprocedure voor omgevingsvergunningen*

Alvorens omtrent het verlenen van de vergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de betrokken leidingbeheerder(s) omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leidingen niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

15.4.5 *Uitzonderingen*

Indien op basis van artikel 15.3 een omgevingsvergunning is verleend, behoeft voor daaruit voortvloeiende werken of werkzaamheden op de desbetreffende gronden geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Artikel 16 Leiding - Water

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het aanleggen en in standhouden van ondergrondse waterleidingen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 *Afwijking*

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

16.2.2 *Bouwen van gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

16.2.3 *Bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt:

- a. de maximale bouwhoogte is 3 meter.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 *Toestaan van bouwen*

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding, een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van:

- a. het bepaalde in artikel 16.2.1 en 16.2.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder;
- b. het bepaalde in artikel 16.2.1 en 16.2.3 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

16.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

16.4.1 *Verboden*

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning), ter plaatse van de in artikel 16.1 bedoelde gronden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, fiets- en wandelpaden, parkeerplaatsen of andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, anders dan normaal onderhoud en agrarische activiteiten;
- c. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de grond;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplantingen.

Status: vastgesteld

16.4.2 *Niet van toepassing*

Het verbod in artikel 16.4.1 geldt niet voor werken en werkzaamheden, vallend onder normaal onderhoud en gebruik, waaronder normaal spit- en ploegwerk anders dan diepploegen en voor zover de belangen in verband met de leidingen hierdoor niet worden geschaad of waarvoor op het tijdstip waarop het plandeel rechtskracht verkrijgt vergunning is verleend.

16.4.3 *Aanleg van leidingen*

Het verbod in artikel 16.4.1 geldt ook voor de aanleg van leidingen binnen de bestemming. Bij beoordeling van de omgevingsvergunning voor de aanleg van een leiding dient de bijbehorende toetsingsafstand, de afstand waarbinnen de aard van de omgeving moet worden nagegaan, in ogenschouw te worden genomen.

16.4.4 *Adviesprocedure voor omgevingsvergunningen*

Alvorens omtrent het verlenen van de vergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de betrokken leidingbeheerder(s) omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leidingen niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

16.4.5 *Uitzonderingen*

Indien op basis van artikel 16.3 een omgevingsvergunning is verleend, behoeft voor daaruit voortvloeiende werken of werkzaamheden op de desbetreffende gronden geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Artikel 17 Waarde - Archeologie categorie 1

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie categorie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud van de archeologische waarden.

17.2 Bouwregels

17.2.1 *Bouwen ten behoeve van de basisbestemmingen*

Ten behoeve van de basisbestemmingen mag uitsluitend worden gebouwd, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie waar gebouwd wordt, is vastgesteld door middel van een proefsleuvenonderzoek dat is uitgevoerd conform het in Bijlage 2 bij deze regels opgenomen Programma van Eisen, en;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

17.2.2 *Uitzondering op de bouwregels*

Het bepaalde in lid 17.2.1 onder a en b, is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij uitsluitend gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 80 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

17.3 Regels voor werken en werkzaamheden

17.3.1 *Verboden*

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een planomvang van meer dan 100 m² uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 80 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

17.3.2 Niet van toepassing

Het in lid 17.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke plaatsvinden in een gebied dat is aangewezen als archeologisch monument of:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

17.3.3 Verlening vergunning

De in lid 17.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden waar de werken en/of werkzaamheden plaatsvinden, is vastgesteld door middel van een proefsleuvenonderzoek dat is uitgevoerd conform het in Bijlage 2 bij deze regels opgenomen Programma van Eisen, en:
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op de uitkomsten van het proefsleuvenonderzoek, zoals onder a. bedoeld, door de werken en werkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, zoals archeologievriendelijk bouwen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de werken en werkzaamheden door een archeologisch deskundige.

17.3.4 Adviesprocedure voor omgevingsvergunningen

Alvorens omtrent het verlenen van de vergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de waarden niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Indien op basis van artikel 17.2.1 een vergunning is verleend, heeft voor daaruit voortvloeiende werken of werkzaamheden op de desbetreffende gronden geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Artikel 18 Waarde - Archeologie categorie 2

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie categorie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud van de archeologische waarden.

18.2 Bouwregels

18.2.1 *Bouwen ten behoeve van de basisbestemmingen*

Ten behoeve van de basisbestemmingen mag uitsluitend worden gebouwd, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie waar gebouwd wordt, is vastgesteld door middel van een proefsleuvenonderzoek dat is uitgevoerd conform het in Bijlage 2 bij deze regels opgenomen Programma van Eisen, en;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

18.2.2 *Uitzondering op de bouwregels*

Het bepaalde in lid 18.2.1 onder a en b, is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij uitsluitend gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

18.3 Regels voor werken en werkzaamheden

18.3.1 *Verboden*

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een planomvang van meer dan 100 m² uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

18.3.2 Niet van toepassing

Het in lid 18.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke plaatsvinden in een gebied dat is aangewezen als archeologisch monument of:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

18.3.3 Verlening vergunning

De in lid 18.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden waar de werken en/of werkzaamheden plaatsvinden, is vastgesteld door middel van een proefsleuvenonderzoek dat is uitgevoerd conform het in Bijlage 2 bij deze regels opgenomen Programma van Eisen, en:
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op de uitkomsten van het proefsleuvenonderzoek, zoals onder a. bedoeld, door de werken en werkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, zoals archeologievriendelijk bouwen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de werken en werkzaamheden door een archeologisch deskundige.

18.3.4 Adviesprocedure voor omgevingsvergunningen

Alvorens omtrent het verlenen van de vergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de waarden niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Indien op basis van artikel 18.2.1 een vergunning is verleend, heeft voor daaruit voortvloeiende werken of werkzaamheden op de desbetreffende gronden geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Artikel 19 Waarde - Archeologie categorie 3

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie categorie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud van de archeologische waarden.

19.2 Bouwregels

19.2.1 *Bouwen ten behoeve van de basisbestemmingen*

Ten behoeve van de basisbestemmingen mag uitsluitend worden gebouwd, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie waar gebouwd wordt, is vastgesteld door middel van een proefsleuvenonderzoek dat is uitgevoerd conform het in Bijlage 2 bij deze regels opgenomen Programma van Eisen, en;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

19.2.2 *Uitzondering op de bouwregels*

Het bepaalde in lid 19.2.1 onder a en b, is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij uitsluitend gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 70 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

19.3 Regels voor werken en werkzaamheden

19.3.1 *Verboden*

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een planomvang van meer dan 100 m² uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 70 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

19.3.2 Niet van toepassing

Het in lid 19.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke plaatsvinden in een gebied dat is aangewezen als archeologisch monument of:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

19.3.3 Verlening vergunning

De in lid 19.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden waar de werken en/of werkzaamheden plaatsvinden, is vastgesteld door middel van een proefsleuvenonderzoek dat is uitgevoerd conform het in Bijlage 2 bij deze regels opgenomen Programma van Eisen, en:
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op de uitkomsten van het proefsleuvenonderzoek, zoals onder a. bedoeld, door de werken en werkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, zoals archeologievriendelijk bouwen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de werken en werkzaamheden door een archeologisch deskundige.

19.3.4 Adviesprocedure voor omgevingsvergunningen

Alvorens omtrent het verlenen van de vergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de waarden niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Indien op basis van artikel 19.2.1 een vergunning is verleend, behoeft voor daaruit voortvloeiende werken of werkzaamheden op de desbetreffende gronden geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Artikel 20 Waarde - Archeologie categorie 4

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie categorie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud van de archeologische waarden.

20.2 Bouwregels

20.2.1 *Bouwen ten behoeve van de basisbestemmingen*

Ten behoeve van de basisbestemmingen mag uitsluitend worden gebouwd, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

20.2.2 *Uitzondering op de bouwregels*

Het bepaalde in lid 20.2.1 onder a en b, is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij uitsluitend gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

20.3 Regels voor werken en werkzaamheden

20.3.1 *Verboden*

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een planomvang van meer dan 100 m² uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

20.3.2 *Niet van toepassing*

Het in lid 20.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke plaatsvinden in een gebied dat is aangewezen als archeologisch monument of:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

20.3.3 *Verlening vergunning*

De in lid 20.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud van de archeologische waarden van de gronden.

20.3.4 *Adviesprocedure voor omgevingsvergunningen*

Alvorens omtrent het verlenen van de vergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de waarden niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Indien op basis van artikel 20.2.1 een vergunning is verleend, heeft voor daaruit voortvloeiende werken of werkzaamheden op de desbetreffende gronden geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 21 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 22 Algemene bouwregels

22.1 Dakkapel

22.1.1 Voorzijde en zijkant woning

- a. De breedte van de dakkapel is maximaal 50% van de gevelbreedte tenzij de woning smaller is dan 5,6 meter, de breedte van de dakkapel is dan maximaal 2,8 m
- b. De minimale afstand tussen de dakkapel en het hart van de bouwmuur 1 m.
- c. De afstand van de onderzijde van de dakkapel tot de vloer van de daar ondergelegen bouwlaag is minimaal 0,8 m
- d. De afstand van de onderzijde van de dakkapel tot de goothoogte van de dakkapel is maximaal 1,7 m.
- e. Er dient minimaal 1 rij dakpannen afstand te zijn tussen goothoogte, dakkapel en bouwhoogte van de woning.

22.1.2 Achterzijde

- a. De afstand van dakkapel tot het hart van de bouwmuur is minimaal 0,5 m
- b. Er geldt geen maximale breedte;

22.2 Overschrijding bouwgrenzen

22.2.1 Bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de verbeelding, de bestemmingsregels uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's, afdaken en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter.

22.2.2 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergronds bouwen is toegestaan onder het hoofdgebouw;
- b. de verticale bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 3 meter onder peil;
- c. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.
- d. de grondwatersituatie in de omgeving van de gebouwen mag niet verslechteren. Indien er verslechtering optreedt dienen maatregelen genomen te worden om het nadelig effect te niet te doen.

22.2.3 Bouwen boven een weg

Indien boven een weg wordt gebouwd, mag niet lager worden gebouwd dan:

- a. 4,5 m boven de hoogte van de rijweg, met inbegrip van een strook van 0,5 m breedte aan weerszijden van de rijweg;
- b. 2,5 m boven de hoogte van een ander deel van de weg, mits de veiligheid van de gebruikers van de weg niet in gevaar komt.

22.2.4 Bestaande maten

Met betrekking tot bestaande maten geldt het volgende:

- a. voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten,

bestemmingsplan "Hofgeest, Velsbroek"

maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:

1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
- b. ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken, als opgenomen in dit plan, niet van toepassing.

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

23.1 Verboden

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels in dit bestemmingsplan.

23.2 Strijdig gebruik

Onder strijdige gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. opslagplaats voor bagger en grondspecie;
- b. opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw-)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
- c. uitstalling-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
- d. seksinrichting;
- e. kunst of kunstuitingen in de openbare ruimte.

23.3 Uitzonderingen op strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval niet verstaan:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in artikel 23.2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, bestemmingsomschrijving en/of de overige regels mag worden gebruikt;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. de stalling van ten hoogste één toercaravan en/of boot op de bij een woning behorende grond.

Artikel 24 Algemene aanduidingsregels

24.1 Maximum aantal woningen

- a. het maximum aantal woningen bedraagt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - maximum aantal wooneenheden A' niet meer dan 242;
- b. het maximaal aantal woningen bedraagt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - maximaal aantal wooneenheden B' niet meer dan 138.

24.2 Vrijwaringszone - buisleidingenstraat

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - buisleidingenstraat' geldt dat die gronden, naast de andere aangewezen bestemming(en), tevens bestemd zijn voor de ruimtereservering van buisleidingen van nationaal belang en kwetsbare objecten niet zijn toegestaan.

Artikel 25 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van:

- a. de bestemmingsregels en toestaan dat het verloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen, met ten hoogste 3,0 m worden overschreden onder de voorwaarden dat:
 1. bouwvlakken niet meer dan 10% worden vergroot;
 2. de overschrijding noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing.

Bij de beoordeling van een verzoek om een omgevingsvergunning wordt rekening gehouden met eerder verleende omgevingsvergunningen op basis van dit artikel, om te beoordelen of maximale afwijkingsmogelijkheden al dan niet worden overschreden.

Artikel 26 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op het in geringe mate wijzigen van het aangeduide bebouwingsvlak en/of de bestemming, mits:

- a. de structurele opzet van het plan niet aanmerkelijk zal worden aangetast;
- b. het karakter van de bebouwing niet aanmerkelijk zal worden aangetast;
- c. de bebouwingscapaciteit van het bebouwingsvlak niet meer dan 15% zal worden gewijzigd.

Bij de beoordeling van een verzoek om toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt rekening gehouden met eerder gepleegde wijzigingen op basis van dit artikel om te beoordelen of maximale maten en/of oppervlakten al dan niet worden overschreden.

Artikel 27 Overige regels

Onverminderd het bepaalde in voorgaande artikelen dient worden te voldaan aan onderstaande regels.

27.1 Parkeren

27.1.1 Aanbrengen ruimte voor parkeren

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het Parkeernormenbeleid, zoals dat geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning, wordt gerealiseerd.

27.1.2 Aanbrengen ruimte voor laden/lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

27.1.3 Afwijken

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het Parkeernormenbeleid indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen ten gevolge van bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit onredelijk bezwarend is;
- b. op andere wijze in de benodigde parkeerruimte dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 28 Overgangsrecht

28.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

28.1.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

28.1.2 Uitzondering

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

28.2 Overgangsrecht gebruik

28.2.1 Voortzetting strijdig gebruik

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

28.2.2 Verandering strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, als bedoeld in 28.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

28.2.3 Geldigheidsduur

Indien het gebruik, als bedoeld in 28.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten

28.2.4 Niet van toepassing

Lid 28.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan

Artikel 29 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Hofgeest, Velserbroek' met idn: NL.IMRO.0453.BP1310HOFGEESTVEL1-R001

