

**Du Meelaan 578-582, 588 Zoetermeer**

## Inhoudsopgave Regels

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
<b>Hoofdstuk2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>9</b>
Artikel 3	Wonen	9
<b>Hoofdstuk3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>11</b>
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	11
Artikel 5	Algemene afwijkingsregels	12
Artikel 6	Overige regels	13
<b>Hoofdstuk4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>14</b>
Artikel 7	Overgangsrecht bouwwerken	14
Artikel 8	Overgangsrecht gebruik	15
Artikel 9	Slotregel	16

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

Het plan Du Meelaan 578-582, 588 Zoetermeer met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP0101-0002 van de gemeente Zoetermeer.

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0637.BP0101-0002 met de bijbehorende regels en bijlagen.

### 1.3 aanduiding

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

### 1.4 aan huis verbonden beroep of bedrijf

een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten tot en met milieucategorie 1 van de staat van bedrijfsactiviteiten voor zover deze betrekking hebben op:

- administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch en zorggebied (waaronder gastouderschap tot zes kinderen) of hiermee gelijk te stellen gebied;
- het houden van een webshop of een bed en breakfast;
- ambachtelijke bedrijvigheid,

waarbij geldt dat deze activiteiten door hun beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend, met uitzondering van groepspraktijken, detailhandel en horeca.

### 1.5 antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

### 1.6 antennedragers

een antennemast of andere constructie, bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

### 1.7 balkon

een open uitbouw aan een woning, welke geheel of gedeeltelijk uitsteekt uit het hoofdgebouw.

### 1.8 bebouwing

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

### 1.9 begane grond

bouwlaag, waarvan de vloer op gelijke of bij benadering gelijke hoogte ligt als peil.

### 1.10 bestand

bestand op het tijdstip van inwerkingtreding van de desbetreffende regel.

#### 1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

#### 1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### 1.13 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo)

de totale (bruto) vloeroppervlakte van de ruimten die worden gebruikt voor een (aan huis verbonden) beroep of bedrijf, winkel of dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten, kantine, toiletruimten, lift- en trappenhuizen en dergelijke.

#### 1.14 bouwen

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

#### 1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

#### 1.16 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

#### 1.17 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

#### 1.18 bouwvlak

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

#### 1.19 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

#### 1.20 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

#### 1.21 dak

iedere boven beëindiging van een gebouw.

#### 1.22 detailhandel

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

### 1.23 gebouw

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

### 1.24 geometrische plaatsbepaling

locatie van een ruimtelijk object, vastgelegd in een ruimtelijk referentiesysteem.

### 1.25 gestapelde woningen

een woning, deel uitmakend van één gebouw waarin meerdere woningen, boven en/of naast elkaar zijn ondergebracht.

### 1.26 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

### 1.27 horeca

het bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken, bereiden voor directe consumptie van voedsel en/of dranken, exploiteren van zaalaccommodatie en het bieden van logies.

### 1.28 nutsvoorziening

voorziening voor elektriciteit, gas, water, energie, telecommunicatie, (gescheiden) inzameling van (huishoudelijke) afvalstoffen, opslag en transport van afvalwater, openbare veiligheid, volksgezondheid en een daarmee gelijk te stellen voorziening van algemeen nut.

### 1.29 overig bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, geen gebouw zijnde, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

### 1.30 ontsluitingsweg

een weg, pad of doorgang die toegang verschaft tot een perceel.

### 1.31 operators/providers

aanbieders van een mobiel netwerk.

### 1.32 parkeervoorzieningen

ruimte voor het stallen van auto's, fietsen en andere (motor)voertuigen.

### 1.33 peil

- a. voor een gebouw op een perceel, waarvan de hoofdtoegang tot het perceel onmiddellijk grenst aan een weg, langzaam verkeersroute of voetpad:  
de hoogte van die weg, langzaam verkeersroute of voetpad ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk dat in of op het water wordt gebouwd:  
het gemiddeld waterpeil ter plaatse van het bouwwerk;
- c. in overige gevallen:

de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse.

1.34 roaming

het gebruik maken van (delen van het) mobiele netwerk van andere operators / providers.

1.35 site sharing

het gezamenlijk door twee of meer operators / providers gebruik maken van een antenne-installatie.

1.36 voorgevelrooilijn

de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, die, zoveel mogelijk aansluit bij de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing langs die weg. Een hoekwoning heeft slechts 1 voorgevelrooilijn.

1.37 woning

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

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels worden de maten van bouwwerken als volgt gemeten:

### 2.1      bouwhoogte

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

### 2.2      inhoud

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.

### 2.3      oppervlakte

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.

### 2.4      ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

### 2.5      vloeroppervlakte

binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden aangemerkt als bedrijfsvloeroppervlakte (bvo).



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' (gs) uitsluitend gestapelde woningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het op de verbeelding aangegeven aantal.

met daaraan ondergeschikt:

- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. objecten van beeldende kunst;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. tuinen en erven;
- i. water;
- j. wegen en paden;
- k. technische installaties, daaronder begrepen voorzieningen voor het opwekken en conserveren van energie;

met de daarbij behorende bouwwerken.

#### 3.2 Bouwregels

##### *3.2.1 Gebouwen*

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- c. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 40 meter;
- d. de bouwhoogte van een gebouwde nutsvoorziening mag maximaal 5 m bedragen.

##### *3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag achter en in de voorgevelrooilijn maximaal 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten, speelvoorzieningen en lichtmasten mag maximaal 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen maximaal 10 m mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst maximaal 15 m mag bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 4 m mag bedragen.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

##### *3.3.1 Algemeen*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- b. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als

- stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel;
  - d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor horeca;
  - e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van consumentenvuurwerk;
  - f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

### 3.3.2 *Aan huis verbonden beroep of bedrijf*

Gebruik van gedeelten van de woning voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de beroeps- of bedrijfsuitoefening vindt plaats in een woning;
- b. de bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) mag niet meer bedragen dan de helft van de oppervlakte van de woning tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- c. het beroep of de activiteit dient door de bewoner(s) te worden uitgeoefend; er is maximaal 1 fte extra in dienstverband toegestaan;
- d. een webshop is alleen toegestaan als geen afhaalpunt wordt gerealiseerd en geen uitstalling van producten plaatsvindt.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 4        Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is gekomen 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 5      Algemene afwijkingsregels**

### 5.1      Algemeen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels van dit plan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. het bouwen van luifels, erkers, balkons, bordessen, pergola's en andere ondergeschikte bouwdelen, mits deze het bouwvlak of bestemmingsvlak met niet meer dan 2,5 m overschrijden;
- c. het bouwen van liftinstallaties, trappenhuisen, zonnepanelen en technische installaties mits:
  1. de oppervlakte van de overschrijding, per liftinstallatie, trappenhuis en technische installatie, niet meer bedraagt dan 20 m<sup>2</sup>;
  2. de bouwhoogte van een liftinstallatie, trappenhuis, zonnepaneel of andere duurzaamheidsmaatregel en technische installatie niet meer bedraagt dan 3 m boven de, voor het desbetreffende bouwvlak geldende, maximale bouwhoogte;

het bouwen van nutsvoorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 5 m en een oppervlakte van maximaal 60 m<sup>2</sup>.

### 5.2      Voorzieningen voor telecommunicatie

#### *5.2.1    Plaatsen van antenne-installatie*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor het plaatsen van een antenne-installatie voor telecommunicatie, waarvan de bouwhoogte gemeten vanaf de voet van de antenne - of indien de antenne geplaatst is op een antenedrager , gemeten vanaf de voet van de antenedrager- maximaal 40 m mag bedragen en mits:

- a. de antenne-installatie niet op een gebouw wordt geplaatst;
- b. de antenne-installatie niet bij bouwkundige monumenten wordt geplaatst;
- c. de antenne-installatie op een afstand van minimaal 100 m van woonbebouwing wordt geplaatst;
- d. de antenne-installatie zoveel mogelijk wordt geplaatst in de directe nabijheid van bestaande bebouwing, niet zijnde woonbebouwing, vanwege de gewenste landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing ervan.

#### *5.2.2    Site sharing of roaming*

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning, als bedoeld in 5.2.1 slechts verlenen indien en nadat door de aanvrager voldoende gemotiveerd is aangetoond dat het technisch niet mogelijk is of in redelijkheid niet kan worden verlangd dat, door toepassing van de beginselen van site sharing en/of roaming, gebruik kan worden gemaakt van een antenne-installatie in de omgeving.

### 5.3      Voorwaarden omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.1 kan alleen worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **Artikel 6 Overige regels**

### 6.1 Parkeren

Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, met inachtneming van het volgende:

- a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
- b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien voldaan wordt aan de normen en eisen die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

### 6.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1, indien wordt voldaan aan de regels en voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning.

### 6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in artikel 6.1, indien dit noodzakelijk is voor de verkeersveiligheid en/of om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

### 6.4 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/of bouwwerken waarbij in afwijking van een verleende omgevingsvergunning niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 7 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. 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.

## **Artikel 8            Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat bestemmingsplan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid 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 9 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Du Meelaan 578-582, 588 Zoetermeer.