

Herenweg 129 Heemstede

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	5
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	6
Artikel 3	Natuur - 3	6
Artikel 4	Wonen - Landgoed	8
Artikel 5	Waarde - Archeologie 2	11
Hoofdstuk3	Algemene regels	12
Hoofdstuk4	Overgangs-en slotregels	13
Artikel 6	Overgangsrecht	13
Artikel 7	Slotregel	14

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

het wijzigingsplan Herenweg 129 Heemstede met identificatienummer NL.IMRO.0397.WPherenweg129-0101 van de gemeente Heemstede.

1.2 Moederplan

het bestemmingsplan "Landgoederen en groene gebieden - eerste herziening" met identificatienummer NL.IMRO.0397.BPh1landgoederen-0201 van de gemeente Heemstede, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 juni 2017;

1.3 Wijzigingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand –codering- met de bijbehorende regels.

De begrippen uit artikel 1 van de regels van het moederplan, voor zover relevant voor dit plan, zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

De wijze van meten uit artikel 2 van de regels van het moederplan, is van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur - 3

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het behoud, herstel, ontwikkeling en beheer van landgoederen, buitenplaatsen en landhuispercelen en de daarbij behorende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, waaronder mede begrepen de leefgebieden van dieren en planten en voor zover van toepassing de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden;
- b. het behoud van openheid, ter plaatse van de aanduiding 'openheid';
- c. het behoud en herstel van landschappelijke en cultuurhistorische tuinen;
- d. moestuinen;
- e. een kinderboerderij, ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij';
- f. een parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- g. een ondergrondse parkeervoorziening, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- h. bestaande tennisbanen en paardenbakken;

met daaraan ondergeschikt:

- i. extensief recreatief medegebruik;
- j. bestaande vergunde (ontsluitings)wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. bestaande sloten, beken, waterlopen en waterpartijen;
- m. bestaande, naar het openbaar toegankelijk gebied gerichte erf- en terreinafscheidingen, hoger dan 1 meter;
- n. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van de in 3.1.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. op of in de gronden mogen geen gebouwen of overkappingen worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mag ter plaatse van de aanduiding 'parkeergara'ge' een ondergrondse parkeervoorziening worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a, mag ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - pergola' een pergola worden gebouwd.
- d. de hoogte van perceel- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e, mag ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - pergola' de met maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte als ten hoogste worden aangehouden;
- g. ten behoeve van bestaande tennisbanen mag de bouwhoogte van de omheining 3 meter bedragen;
- h. de hoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'openheid' niet mag worden gebouwd.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bebouwing, ten behoeve van:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuur- en/of landschappelijke waarden van de gronden;
- b. de verkeersveiligheid;

c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden voor nieuwe paardenbakken en tennisbanen;
- b. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- c. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen.

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

3.5.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag op de in 3.1.1 bedoelde gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen of aanlegplaatsen;
- c. het aanleggen van dijken of andere taluds of het vergraven of ontgraven van reeds bestaande taluds;
- d. het aanleggen van waterlopen of waterpartijen, het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande waterlopen of waterpartijen;
- e. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse kabels of leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het bebossen van en aanplanten van gronden en het aanbrengen van hoog opgaande beplanting;
- g. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas, voor zover de Boswet of de Algemene Plaatselijke Verordening niet van toepassing is;
- h. het bodem verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van de grond;
- i. het bemalen of draineren van de grond, alsmede het winnen, toevoeren, afdammen of stuwen van water;
- j. het aanleggen van inrichtingen ten behoeve van aan de bestemming ondergeschikte recreatieve voorzieningen.

3.5.2 Het verbod als bedoeld in 3.5.1 is niet van toepassing op andere werken die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning, vergunning op basis van de Wet natuurbescherming en/of een door het bevoegd gezag goedgekeurd Natura2000 beheerplan.

3.5.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- b. deze in het belang zijn van het herstel en/of ontwikkeling van de natuur- en/of landschappelijke waarden.

3.5.4 Het bevoegd gezag wint ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld in 3.5.1 advies in bij de waterbeheerder.

Artikel 4 Wonen - Landgoed

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het wonen; al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b. een bijzondere woonvorm, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen' bijzondere woonvorm;
- c. een ondergrondse parkeervoorziening, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';

met daaraan ondergeschikt:

- d. tuinen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. paden en verhardingen;
- h. water;
- i. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- j. gebouwen en overkappingen;
- k. tuinen en terreinen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voor het bouwen van de in artikel 4.1 genoemde hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. indien op de verbeelding een 'maximum aantal wooneenheden' staat aangegeven, mag het aantal woningen per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan het aldaar aangegeven aantal;
- c. de (bouw)hoogte van een hoofdgebouw in een bouwvlak mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw in een bouwvlak mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- e. indien op de plankaart een voorgevelbouwgrens staat aangegeven, dient het hoofdgebouw met de voorgevel in deze voorgevelbouwgrens te worden geplaatst.

4.2.2 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven maten;
- b. voor zover de gronden zijn aangeduid met een maatvoeringsaanduiding, mag binnen het bestemmingsvlak ten hoogste het met de maatvoeringsaanduiding aangegeven bebouwingspercentage worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte, voor zover gelegen op minder dan 3 meter achter de achtergevel van het hoofdgebouw en tussen het verlengde van de zijgevels en/of woningscheidende wanden, mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 m, met een maximum van 4 meter, gemeten vanaf het aansluitende terrein.

4.3.3 Voor het bouwen van de in 4.1.1. onder l. bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van perceel- en terreinafscheidingen, gelegen achter de gevellijn/voorgevel, mag ten hoogste 2 meter bedragen;

- b. de hoogte van perceel- en terreinafscheidingen, gelegen voor de gevellijn/voorgevel mag ten hoogste 1 meter bedragen, met dien verstande dat een haagondersteunende constructie ten hoogste 2 meter mag bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of masten zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen. Indien met een maatvoeringsaanduiding een andere hoogte is aangegeven, mag de hoogte van deze bouwwerken ten hoogste de met een maatvoeringsaanduiding aangegeven hoogte bedragen;
- d. de hoogte van masten mag ten hoogste 7 meter bedragen.

4.2.4 Voor ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mag een kelder worden gebouwd;
- b. buiten het bouwvlak mag geen onderbouwing worden gebouwd.

4.2.5 Voor het bouwen van dakterrassen gelden de volgende regels:

- a. het dak van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping mag worden gebruikt als dakterras, met dien verstande dat de afstand van een balustrade tot de perceelgrens tenminste 2 meter dient te bedragen;
- b. de in artikel 4.2.1. onder c. bepaalde hoogte mag worden overschreden door een balustrade, met dien verstande dat de bouwhoogte van de balustrade niet meer dan 1.20 meter bedraagt ten opzichte van de bovenzijde van de (on)afgewerkte vloer van het dakterras.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 4.2.4, onder b. onder de volgende voorwaarden:

- a. de maximale oppervlakte van de onderbouwing is 70 m²;
- b. voor zover de gronden zijn aangeduid met een maatvoeringaanduiding, mag buiten het bouwvlak ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage aan onderbouwing worden gebouwd;
- c. de maximale diepte is 4 meter;
- d. het bevoegd gezag vraagt de waterbeheerder om advies.

4.4 Gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- b. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van bijgebouwen voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

4.4.2 Voor de omvang van een aan-huis-verbonden beroep geldt de volgende bepaling:

de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 40% van de vloeroppervlakte van de desbetreffende woning, inclusief de daarbij behorende aan- en uitbouwen, met een maximum van 75 m².

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Het bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.4.1, onder d. ten behoeve van de vestiging van een seksinrichting, indien:

- a. met de vestiging van een seksinrichting het totale aantal seksinrichtingen in de gemeente van twee niet wordt overschreden;
- b. de onderlinge afstand tussen het pand, waarin de seksinrichting wordt gevestigd en enig ander pand, gemeten waar die afstand het kortst is, minimaal 25 meter is;
- c. de seksinrichting wordt geëxploiteerd in aaneengesloten ruimten, waarvan de totale bruto vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van het betreffende gebouw, inclusief de daarbij behorende aan- en uitbouwen, met een maximum van 75 m²;
- d. voor bezoekers van de seksinrichting voldoende parkeergelegenheid op het terrein of perceel

wijzigingsplan Herenweg 129 Heemstede

behorende tot de seksinrichting, dan wel voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving aanwezig is;

- e. de seksinrichting niet wordt geëxploiteerd in de vorm van raamprostitutiebedrijf;
- f. de seksinrichting niet wordt gevestigd en geëxploiteerd in een bijgebouw.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

De bestemmingsregels van 'Waarde - Archeologie 2' behorende bij de regels van het moederplan, blijven onverkort van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels uit hoofdstuk 3 van de regels van het moederplan, voor zover relevant voor dit wijzigingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

Het overgangsrecht uit hoofdstuk 4 van het moederplan, is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan 'Herenweg 129 Heemstede' met idn: NL.IMRO.0397.WPherenweg129-0101