

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN

artikel 1	Begripsbepalingen	blz.2
2	Wijze van meten	4
3	Hoogte-aanduidingen	5
4	Overschrijding bouwgrenzen	5
5	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	6

HOOFDSTUK II BESTEMMINGEN EN GEBRUIK

artikel 6	Woon- of Kantoordeeleinden (WK)	7
7	Tuinen (T)	8
8	Groenvoorzieningen	8
9	Recreatie – speelvoorzieningen (Rs)	8
10	Gebruik van gronden en bouwwerken	9

HOOFDSTUK III OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

artikel 11	Gebruik in strijd met het plan	10
12	Bouwen in strijd met het plan	10
13	Strafbepaling	10
14	Titel	10



Artikel 1 Begripsbepalingen**1. het plan**

het bestemmingsplan PEN-gebouw en PWN-gebouw van de gemeente Bloemendaal, vervat in de kaart en deze voorschriften.

2. de kaart

de gewaarmerkte kaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

3. bestemmingsvlak

een op de kaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming.

4. bestemmingsgrens

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

5. bouwen

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

6. bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

7. gebouw

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

8. bouwvlak

een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

9. bouwgrens

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

10. bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

11. hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

12. aan- of uitbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw of een deel van een hoofdgebouw, in functioneel en in bouwkundig opzicht zodanig met het hoofdgebouw verbonden, dat het daarmee één geheel vormt, terwijl het in bouwkundig opzicht wel herkenbaar blijft als een afzonderlijke uiterlijk ondergeschikte aanvulling op het hoofdgebouw.

13. bijgebouw

een vrijstaand of aangebouwd, afzonderlijk van het hoofdgebouw in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden gebouw.

14. dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, met één of meer ramen, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

15. bouwlaag

het tussen twee opeenvolgende vloeren gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw, met dien verstande dat per bouwlaag over het totale vloeroppervlak een plafondhoogte van ten minste 2.40 m aanwezig c.q. mogelijk is.

16. platte afdekking

een (min of meer) horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van het grondvlak van het gebouw beslaat.

17. peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg (ter plaatse van de hoofdtoegang);
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

18. voortuin

de als zodanig aangegeven bij een woning behorende, tussen de voorgevellijn en het openbaar gebied gelegen, gronden.

19. kantoor(ruimte)

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

20. praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

21. aan-huis-gebonden beroep

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft.

22. nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

23. bestaande bouwwerken

op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaande bouwwerken, die zijn of worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

24. bestaand gebruik

het op het tijdstip van het in werking treden van het plan bestaande gebruik.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. 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. de oppervlakte van een gebouw

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

3. de inhoud van een gebouw

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van de daken en dakkapellen.

4. de goot(- of boeibord)hoogte van een gebouw

tussen de bovenkant van goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel en het peil; indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt de goot of boeibord van de dakkapel als goot- of boeibordhoogte aangemerkt.

5. de bouwhoogte van een gebouw

tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, kleine liftkokers, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen, en het peil.

6. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

tussen het hoogste punt van het bouwwerk en het peil; bij constructies worden de werken in verticale stand meegerekend.

7. afstanden

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

Artikel 3 Hoogte-aanduidingen

1. Het op de kaart achter een letter of combinatie van letters ingeschreven arabisch cijfer of getal, niet geplaatst tussen haakjes, geeft – tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald en behoudens eventuele vrijstelling – de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen in meters aan, dan wel – voorzover een platte afdekking wordt toegepast – de maximaal toelaatbare hoogte van het boeibord van het platte dak.

2. Indien ter aanduiding van de hoogte meerdere arabische cijfers of getallen zijn ingeschreven, van elkaar gescheiden door een schuine streep, geeft het eerste cijfer van het getal de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte aan en het tweede cijfer van het getal de maximaal toelaatbare bouwhoogte van gebouwen, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald en behoudens eventuele vrijstelling.

3. De in lid 1 bedoelde hoogten mogen worden overschreden door antennes, schoorstenen, liftkokers, trappenhuisen, hellende dakvlakken, topgevels, dakkapellen en andere ondergeschikte bouwdelen, tenzij in hoofdstuk I of II anders is bepaald.

4. De maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte en/of bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag – tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald – ten hoogste bedragen:

	goothoogte/ boeibordhoogte	bouwhoogte
- van hoofdgebouwen	zie kaart	zie kaart;
- van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel van hoofdgebouwen en de openbare weg	-	1.00 m;
- van erf- en terreinafscheidingen elders	-	2.00 m;
- van lichtmasten	-	9.00 m;
- van overig straatmeubilair	-	6.00 m;
- van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes	-	15.00 m;
- van schotelantennes	-	6.00 m;
- van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	3.00 m.

Artikel 4 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen/voorgevelrooilijn mogen/mag in afwijking van de kaart en hoofdstuk II uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2.50 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1.50 m bedraagt.

Artikel 5 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd – tenzij op grond van hoofdstuk II terzake reeds vrijstelling kan worden verleend – vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 15%;
- b. overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3.00 m bedragen en geen vergroting van bestemmings- of bouwvlakken inhouden anders dan bedoeld onder a;
- c. de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van nutsvoorzieningen, mits deze voorzieningen van geringe horizontale en verticale afmetingen zijn; de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie mag niet meer dan 25.00 m bedragen;
- d. voor de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten dienste van nutsvoorzieningen: de inhoud van deze gebouwtjes mag ten hoogste 50 m³ en de goot- of boeibordhoogte ten hoogste 3.00 m bedragen.

2. Vrijstelling wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 6 Woon- of Kantoordoeleinden (WK)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woon- of Kantoordoeleinden (WK) zijn of volledig bestemd voor het wonen of volledig bestemd voor kantoren, alsmede voor bergingen en een ondergrondse parkeergarage alsmede bijbehorende voorzieningen als tuinen, verblijfsgebieden en speelgelegenheden.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen inclusief uitbouwen;
- b. maximaal 52 woningen ter plaatse van de nadere aanwijzing (pen) en maximaal 45 woningen ter plaatse van de nadere aanwijzing (pwn) of kantoren;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de overige aanduiding "parkeergarage" is een parkeergarage toegestaan tot een hoogte van maximaal 1.60 meter.
- c. op gronden met de nadere aanwijzing (z) kunnen groenvoorzieningen en/of tuinen worden gerealiseerd;
- d. ten behoeve van de woningen dient te worden voldaan aan een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning, met dien verstande dat in het totale plangebied ten minste 146 parkeerplaatsen ten behoeve van de appartementen gerealiseerd dienen te worden

Bijzonder gebruiksvoorschrift

4. Bij gebruik voor het wonen wordt onder strijdig gebruik niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen voor kantoor- en/of praktijkruimte (ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen), indien en voor zover:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het vloeroppervlak van de kantoor- en/of praktijkruimte niet groter is dan 30% van het vloeroppervlak van de totale woning met een maximum van 60 m²;
- c. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimte wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, met dien verstande dat:
- d. in afwijking van het bepaalde onder b tot een maximale hoogte van 1.60 m boven peil kantoor- en/of praktijkruimte is toegestaan tot maximaal 49% van het vloeroppervlak van de totale woning met een maximum van 200 m².

Artikel 7 Tuinen (T)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Tuinen (T) zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde worden gebouwd.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en dat ter plaatse van de subbestemming Tv uitsluitend voortuinen zijn toegestaan.

Artikel 8 Groenvoorzieningen

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Groenvoorzieningen zijn bestemd voor beplantingen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 9 Recreatie – speelterreinen (Rs)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Recreatie – speelterreinen (Rs) zijn bestemd voor speelterreinen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen zijn ten behoeve van de bestemming uitsluitend toegelaten:

- a. voetpaden;
- b. groenvoorzieningen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.



Artikel 10 Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige voorschriften.
2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken:
 - a. als opslagplaats voor bagger en grondsapie;
 - b. als 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. als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfmiddelen.
3. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:
 - a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige voorschriften mag worden gebruikt;
 - b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
 - c. het uitoefenen van detailhandel voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de voorschriften toegestaan;
4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.



Artikel 11 Gebruik in strijd met het plan

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet.
2. Wijziging van het in lid 1 bedoelde gebruik is slechts toegestaan, indien hierdoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en/of intensiteit niet worden vergroot.
3. Het bepaalde in lid 1 en 2 is niet van toepassing op gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan – daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan – en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Artikel 12 Bouwen in strijd met het plan

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan afwijkt van het plan en dat is of wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, mag, mits de bestaande afwijkingen niet worden vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgegaan, mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van vergroting van horizontale en verticale afmetingen die niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte respectievelijk hoogte.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de termijn genoemd in lid 1 onder b, voor zover dit vanwege een ter zake dienende civielrechtelijke procedure noodzakelijk is.

Artikel 13 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in.

- artikel 10 lid 1;

is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 14 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam "bestemmingsplan PEN-gebouw en PWN-gebouw".

Handwritten signature and stamp of the municipal secretary.

Handwritten signature.