

bestemmingsplan

Rembrandt

Erf,

Heerhugowaard

Gemeente Dijk en Waard



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1980.BP01REMBRANDTERF-VA01

Datum: 25 oktober 2023

Kenmerk Buro SRO: SR210059

Opdrachtgever: De Pieter Raat Stichting | AIG care & living | Stichting Woonwaard

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
2 Bestemmingsregels.....	10
Artikel 3 Woongebied	10
3 Algemene regels	12
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel.....	12
Artikel 5 Algemene gebruiksregels.....	12
Artikel 6 Algemene afwijkingsregels	13
4 Overgangs- en slotregels.....	14
Artikel 7 Overgangsrecht.....	14
Artikel 8 Slotregel.....	14

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Rembrandt Erf, Heerhugowaard met identificatienummer NL.IMRO.1980.BP01REMBRANDTERF-VA01 van de gemeente Dijk en Waard.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

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 aan-huis-gebonden beroep:

Een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijk effect of ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.7 bebouwing:

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.8 bebouwingspercentage:

Een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.9 bed & breakfast:

Een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijbehorend bouwwerk en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis.

1.10 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bijbehorend bouwwerk:

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.13 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.

1.14 bouwgrens:

De grens van een bouwvlak.

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.17 bouwvlak:

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

1.18 bouwwerk:

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.19 dak:

Iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk.

1.20 dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die 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.

1.21 dakopbouw:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.22 detailhandel:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het 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, zulks met uitzondering van horeca activiteiten.

1.23 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

Een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

1.24 dienstverlening:

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

1.25 erfafscheiding:

Constructie voor het afscheiden van een erf of een gedeelte daarvan bij een hoofdgebouw, waarbij er sprake moet zijn van een functionele relatie tussen de erfafscheiding en het hoofdgebouw.

1.26 gebouw:

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

1.27 hoofdgebouw:

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

1.28 huishouden:

Persoon of groep personen die een afzonderlijk huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.29 kunstobject:

Uiting van één der beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.30 kunstwerk:

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.31 ondergeschikte detailhandel:

detailhandel vanuit vestigingen/voorzieningen die als hoofdactiviteit geen detailhandel hebben en waarvan de detailhandelsfunctie in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend aantoonbaar ondergeschikt en gelieerd is aan de hoofdfunctie;

1.32 onderkomen:

Een voor verblijf geschikt bouwwerk, waaronder begrepen al dan niet aan zijn bestemming onttrokken voer- of vaartuig, ark, caravan, woon- of stacaravan, voor zover geen bouwwerk zijnde, alsmede een tent.

1.33 peil:

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdingang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het waterpeil.

1.34 prostitutie:

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

1.35 seksinrichting:

Een 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.

1.36 voorgevel:

De naar de openbare weg gerichte gevel van een gebouw / het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.37 webwinkel:

Uitoefening van detailhandel waarbij goederen uitsluitend worden verkocht door middel van een schriftelijke en/of elektronische opdracht en die niet ter plaatse ter hand worden gesteld.

1.38 woning:

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

1.39 wooneenheid

Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één afzonderlijk huishouden.

1.40 woongebouw:

Een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.41 zorgwoning

Een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, valbeveiligingen voor dakterrassen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 goothoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c. q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.4 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.

2.5 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken, wordt buiten beschouwing gelaten:

- a. galerijen, balkons en luifels, mits de afwijking van de plaatsingseisen niet meer dan 2 m bedraagt;
- b. (brand)trappen, liftopbouwen en trappenhuizen.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als goot- en dakoverstekken, plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel en kroonlijsten buiten beschouwing gelaten, mits de afwijking van de plaatsingseisen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.6 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 Bestemmingsregels

Artikel 3 Woongebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van zorgwoningen, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';

met de bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen in de vorm van:

- c. inpandige bergingen;
- d. entreeruimten en overige collectieve ruimten die ten dienste staan van het gebruik van gebouwen;
- e. verkeers- en parkeervoorzieningen, waaronder geluidbeperkende voorzieningen;
- f. sport- en speelvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. tuinen en erven;
- k. verhardingen;
- l. kunstwerken;
- m. kunstobjecten.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen en zorgwoningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. de goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

3.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. overige bouwwerken mogen zowel binnen als buiten een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de totale oppervlakte aan overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 60 m², waarbij de maximum bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings mag ten hoogste 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Zorgwoningen

Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn uitsluitend zorgwoningen toegelaten, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals gemeenschappelijke woonkamers, keukenfaciliteiten, recreatie- en verpleegruimten, dagverblijven en inpandige bergingen.

3.3.2 Aan huis verbonden beroep/bedrijf

Naast een gebruik van de woning voor wonen zijn de volgende gebruiksmogelijkheden toegestaan:

- a. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling, een webwinkel of gastouderopvang onder de voorwaarden dat:
 1. niet meer dan 1/3e deel van de als verblijfsgebied aan te merken vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 45 m², voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
 2. geen omgevingsvergunning of meldingsplicht op grond van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer of andere milieuwetgeving vereist is;
 3. ondergeschikte detailhandel uitsluitend is toegestaan in producten en diensten die op het betreffende perceel zijn vervaardigd;
 4. bij een webwinkel opslag van goederen binnen het maximum toegestane oppervlak voor de bedrijfsmatige activiteit blijft, geen afhaaladres en geen uitstalling ten verkoop aanwezig is;
 5. bij gastouderopvang het maximum aantal op te vangen kinderen 6 bedraagt.
- b. bed en breakfast: voor ten hoogste 2 kamers en maximaal 4 slaapplekken in de woning voor een maximum oppervlakte van 50 m².

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Afwijken aantal woningen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.1 sub b en meer wooneenheden toestaan onder de voorwaarden dat:

- a. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken optreden;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving worden gewaarborgd;
- c. de parkeerbehoefte op passende wijze in het plangebied wordt opgelost, waarbij voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 5 lid 2.

3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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 5 Algemene gebruiksregels

5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met in het plan aan de grond gegeven bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.
- d. het gebruik van de woning voor meer dan één huishouden.

5.2 Parkeren

5.2.1 Parkeervoorziening

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning wordt getoetst of er ten aanzien van de betreffende ruimtelijke ontwikkeling en/of gebruikswijziging van gronden en opstallen voldoende parkeerplaatsen zijn/worden aangelegd. Er wordt een omgevingsvergunning verstrekt als verzekerd is dat aan het noodzakelijk parkeerareaal in bestaande of te ontwikkelen (gezamenlijke) parkeervoorzieningen wordt voldaan. Als uitgangspunt voor de berekening van de parkeereis van een ruimtelijke ontwikkeling (toevoegen of uitbreiding van een of meerdere functies) worden de meest recente toekomstbestendige richtlijnen/parkeerkencijfers van het CROW gehanteerd.

Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend en het gebruiken en/of bebouwen van gronden is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan:

- a. een op grond van de functie te verwachte juiste, benodigde en noodzakelijke parkeervoorzieningen met bijbehorende eisen voor locatie en inrichting;
- b. een op grond van de functie te verwachte benodigde ruimte voor het laden of lossen van goederen;
- c. het gemiddelde van de bandbreedte voor de betreffende functie van de meest recente CROW parkeerkencijfers;
- d. de parkeergelegenheid die is vereist, vergund en aangelegd ook als zodanig in stand wordt gelaten.

5.2.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen aanvullende wijzigingen aanbrengen aan het bepaalde in artikel 5 lid 2.1 indien:

- a. het besluit tot het stellen van de wijziging is voorzien van een motivering waaruit in ieder geval blijkt dat de wijziging noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit en een goede parkeersituatie te borgen;
- b. het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Bij de motivering voor het stellen van een aanvullende wijziging dient eveneens de meest recente uitgave van het CROW als leidraad te worden gebruikt.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, 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, afwijken van de bouwregels en toestaan dat:

- a. de bij recht op de verbeelding en/of in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10 % van die maten, afmetingen en percentages worden vergroot;
- b. bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot 10,0 m;
- d. de maximum bouwhoogte ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot 40,0 m;
- e. de maximale (bouw)hoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
 1. de maximum oppervlakte van de plaatselijke verhoging 10 m² bedraagt;
 2. de maximum bouwhoogte van de plaatselijke verhoging niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximum (bouw)hoogte van het betreffende gebouw.

en afwijken van de bestemmingsregels voor het toestaan van:

- f. utilitaire bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, waarvan:
 1. de maximum goothoogte 3,0 m bedraagt;
 2. de maximum bouwhoogte 5,5 m bedraagt;
 3. de maximum oppervlakte 25 m² bedraagt.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 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 plan, 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. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a 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.

7.2 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 bepaalde onder a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, 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.
- d. Het bepaalde onder a 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 8 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Rembrandt Erf, Heerhugowaard'.