

De Wierden

bestemmingsplan

vastgesteld op 9 januari 2014

Gemeente Almere

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	6
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	14
Artikel 3	Gemengd	14
Artikel 4	Gemengd – 1	17
Artikel 5	Groen	19
Artikel 6	Maatschappelijk	22
Artikel 7	Recreatie	24
Artikel 8	Tuin	25
Artikel 9	Verkeer	26
Artikel 10	Verkeer–Verblijfsgebied	27
Artikel 11	Water	29
Artikel 12	Wonen – 1	30
Artikel 13	Wonen – 2	32
Artikel 14	Woongebied	34
Artikel 15	Waterstaat–Waterkering	36
Hoofdstuk 3	Algemene regels	37
Artikel 16	Anti–dubbelregel	37
Artikel 17	Algemene bouwregels	38
Artikel 18	Algemene aanduidingsregels	39
Artikel 19	Algemene afwijkingsregels	40
Artikel 20	Algemene wijzigingsregels	41
Artikel 21	Overige regels	42
Hoofdstuk 4	Overgangs– en slotregels	43
Artikel 22	Overgangsrecht bouwwerken	43
Artikel 23	Overgangsrecht gebruik	44
Artikel 24	Slotregel	45
Bijlagen		47
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging	48

Bijlage 2	Staat van Horeca-activiteiten	51
Bijlage 3	Lijst van parkeernormen	53

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan De Wierden van de gemeente Almere.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0034.BP1N03–vg01 met de bijbehorende regels en 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–verbonden 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 en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 bebouwing

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

1.7 bebouwingspercentage

een in dit plan genoemd percentage dat aangeeft hoeveel van het (bouwvlak van het) desbetreffende bestemmingsvlak ten hoogste mag worden bebouwd.

of

een in dit plan genoemd percentage dat het gedeelte van het bouwperceel aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.8 bedrijf

onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig en ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.9 bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten met een kleinschalig karakter, die in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende erfbouwing worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.10 bedrijfsvloeroppervlak (bvo)

de totale vloeroppervlakte van bedrijven, kantoren, winkels en gebouwen die wordt gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

1.11 bedrijfswoning

een (gedeelte van een) gebouw, dat kennelijk slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) één persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming en het feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein.

1.12 bestaand

- a. bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
- b. bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod.

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bouwen

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

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.17 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 kelders, onderbouwen en zolder.

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak

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

1.21 bouwwerk

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

1.22 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, perifere detailhandel en supermarkt.

1.23 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks al dan niet via een baliefunctie te woord wordt gestaan en geholpen.

1.24 dierenweide

een perceel grond dat in de recreatieve sfeer wordt gebruikt voor het houden van dieren en toegankelijk is voor publiek.

1.25 dove gevel

- a. 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;
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.

1.26 eigen terrein

een aaneengesloten stuk grond waarover door de gebruiker kan worden beschikt en waarbij het kan gaan om meerdere kadastrale percelen.

1.27 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en voor zover een bestemmingsplan van toepassing is de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

1.28 erfbebouwing

functioneel met een hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en door zijn ligging, constructie en afmetingen daaraan ondergeschikt, op de grond staande gebouwen of andere overdekte bouwwerken. Hieronder vallen aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

1.29 gebouw

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

1.30 geluidsgevoelige functies

geluidsgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder, te weten:

geluidsgevoelige gebouwen

- a. woningen;
- b. andere geluidsgevoelige gebouwen:

1. onderwijsgebouwen;
2. ziekenhuizen;
3. verpleeghuizen;
4. verzorgingstehuizen;
5. psychiatrische inrichtingen;
6. kinderdagverblijven..

geluidsgevoelige terreinen

- a. terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg;
- b. woonwagenstandplaatsen.

1.31 gevel

bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak.

1.32 gevellijn

de op de verbeelding aangeduide lijn die geldt als begrenzing van de gebouwen van de aan de weg gekeerde zijde van een bouwperceel,

of

ingevl van een bestemmingsvlak, de denkbeeldige doorgetrokken lijn van de voorgevel van een gebouw.

1.33 hogere grenswaarde

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies, 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.

1.34 hoofdgebouw

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

1.35 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.36 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.37 kantoor- en praktijkruimte

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

1.38 kelder

een bijzondere bouwlaag waarvan de bovenkant onder het peil is gelegen.

1.39 kunstobject

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of onderdelen van bouwwerken die worden aangemerkt als uitingen van één der beeldende kunsten.

1.40 kunstwerk

bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve 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.

1.41 maatschappelijke voorzieningen

(overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs en daarmee gelijk te stellen sectoren.

1.42 medegebruik in de agrarische recreatieve sfeer

gebruik in de agrarische recreatieve sfeer voor het telen van groente en/of fruit en het kweken van siergewassen.

1.43 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, ondergrondse inzameldepots, telefooncellen, apparatuur voor telecommunicatie en voorzieningen voor stadsverwarming, elektrische oplaadpunten, zonnecollectoren, zonnepanelen, windmolens en andere voorzieningen van openbaar nut.

1.44 ondergeschikte detailhandel

detailhandel vanuit vestigingen/voorzieningen die als hoofdactiviteit geen detailhandel hebben en waarvan de detailhandelsfunctie aantoonbaar ondergeschikt en gelieerd is aan de hoofdfunctie, een en ander tot een maximum van 20% van de totale omzet en/of maximaal 20% van het totale bedrijfsvloeroppervlak met een maximum verkoopvloeroppervlak van 100 m².

1.45 ondergeschikte horeca

een horecavoorziening binnen een andere hoofdbestemming of functie dan horeca, ten behoeve van en ondergeschikt aan die andere bestemming/ functie voor de consumptie van dranken en etenswaren, in oppervlakte maximaal 20% van het bedrijfsvloeroppervlak en/of maximaal 20% van de totale omzet.

1.46 peil

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter hoogte van de hoofdingang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld.

1.47 recreatieve voorzieningen

gebouwde en niet-gebouwde voorzieningen gericht op ontspanning en vrijetijdsbesteding, met uitzondering van seksinrichtingen, detailhandelsbedrijven en horecabedrijven.

1.48 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke al dan niet besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, dan wel in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch–pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een parenclub, seksclub, privé–huis, erotische massagesalon, raambordeel, of een combinatie daarvan.

1.49 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt.

1.50 Staat van Horeca–activiteiten

de Staat van Horeca–activiteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt.

1.51 straatmeubilair

kleinschalige bouwwerken ten behoeve van openbare (nuts)voorzieningen, zoals verkeergeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier–, glas– en andere inzamelbakken, prullenbakken, speeltoestellen en reclameobjecten, alsmede telefooncellen,abri's.

1.52 tuinmeubilair

bouwwerken, geplaatst in de tuin of erf behorend bij een woning, zoals erfafscheidingen, pergola's, zonnewijzers, zandbakken, vlaggenmasten, barbecues e.d. en speeltoestellen zoals wipkippen, glijbanen, schommels.

1.53 verblijfsgebied

een openbaar toegankelijk gebied dat een functie heeft voor verblijf en verplaatsing, bepaald door en gericht op de aangrenzende bestemmingen, met fiets– en voetpaden, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudekundige voorzieningen, parkeerplaatsen, fietsenstallingen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling.

1.54 verkoopvloeroppervlak

de voor winkelend publiek toegankelijke verkoopruimte van een detailhandelsbedrijf, inclusief de etalages en de ruimte achter de toonbank en kassa's.

1.55 volkstuin

een perceel grond dat in de agrarische recreatieve sfeer wordt gebruikt voor het telen van groente en/of fruit en het kweken van siergewassen, ten behoeve van eigen gebruik.

1.56 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaaste en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt.

1.57 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

1.58 woning

een (gedeelte van een) gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden, dan wel voor een met een huishouden gelijk te stellen minder traditionele woonvorm.

1.59 woonzorg voorziening

bebouwing bestaande uit zorg gerelateerde woningen in combinatie met maatschappelijke voorzieningen en ondersteunende woonzorgfuncties, in hoofdzaak ten behoeve van de bewoners van de woningen zoals voorzieningen en functies in het kader van de gezondheidszorg, kleinschalige detailhandel, publiekverzorgend ambacht en dienstverlening.

1.60 zendmast

gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde, die zelfstandig dan wel in onderlinge samenhang bedoeld zijn voor het dragen en laten functioneren van zend- en/of ontvangstantennes.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 de 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, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de 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 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.

2.5 het bruto vloeroppervlak

de oppervlakte van een ruimte of groep ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies conform de NEN 2580 (versie 2007).

2.6 afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot erfafscheidingen, gemeten vanaf enig deel van het bouwwerk, waarbij duidelijk ondergeschikte bouwdelen, zoals waterafvoerpijpen en goten c.q. dakoverstekken tot maximaal 50 cm uit de gevel niet worden meegerekend.

2.7 afstanden tussen bouwwerken en de zijdelingse perceelsgrens

de afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse bouwperceelgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de bouwperceelgrens gelegen punt van dat bouwwerk, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard van het bouwwerk tot maximaal 0,5 m. buiten beschouwing blijven, en haaks op de bouwperceelgrens.

2.8 afstanden tussen bouwwerken onderling

afstanden tussen bouwwerken onderling worden loodrecht gemeten vanaf enig deel van het bouwwerk, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- b. woonzorgvoorzieningen;
- c. bedrijven en dienstverlening behorende tot (ten hoogste) categorie A van de Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging;
- d. horeca behorende tot (ten hoogste) categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. sportvoorzieningen;
- g. verkeer en verblijfsgebied;
- h. nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling;

met de daarbij behorende:

- i. tuinen en erven;
- j. groenvoorzieningen en water;
- k. kunstwerken;
- l. kunstobjecten;
- m. parkeervoorzieningen, gebouwd en ongebouwd;
- n. speelvoorzieningen;
- o. straatmeubilair;

onder de voorwaarde dat:

- p. het totaal maximum bedrijfsvloeroppervlak (bvo) voor bedrijven, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, horeca en sportvoorzieningen niet meer dan 600 m² mag bedragen;
- q. de vestiging van bedrijven, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, horeca en sportvoorzieningen uitsluitend in de eerste bouwlaag is toegestaan;
- r. wordt voorzien in de parkeerbehoefte van de bewoners en gebruikers, waarbij de parkeernormen zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Lijst van parkeernormen (Bijlage 3) dienen te worden aangehouden;
- s. op eigen terrein wordt voorzien in laden en lossen;

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemmingsomschrijving bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

ten aanzien van gebouwen (hoofdgebouwen en erfbebouwing) geldt dat:

- a. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van gebouwen met bijbehorende aan- en/of uitbouwen met geluidgevoelige functies niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of de verleende hogere (grens)waarde.

ten aanzien van hoofdgebouwen geldt dat:

- b. zowel gestapelde als niet-gestapelde woningen zijn toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de voorgeschreven maximale bouwhoogte in acht dient te worden genomen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' het voorgeschreven maximum bebouwingspercentage in acht dient te worden genomen;
- e. het maximum aantal toegestane woningen 58 is;

f. dakterrassen zijn toegestaan;

ten aanzien van erfbebouwing geldt dat:

- g. per bouwperceel ten hoogste 50% van de buiten het hoofdgebouw gelegen gronden mag worden bebouwd met erfbebouwing, tot een maximum van 60 m², met dien verstande dat in ieder geval 20 m² is toegestaan;
- h. de diepte van aan de achtergevel van het hoofdgebouw gebouwde erfbebouwing, niet meer mag bedragen dan 4 meter;
- i. de bouwhoogte van aan het hoofdgebouw gebouwde erfbebouwing niet meer mag bedragen dan 0,30 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, kelders en onderbouwen daaronder niet begrepen, een en ander tot een maximum van 4 meter;
- j. in afwijking van de onder i. bepaalde maximale bouwhoogte zijn dakterrassen toegestaan op aan het hoofdgebouw gebouwde erfbebouwing, met dien verstande dat deze terrassen aan weerszijden –voor zover deze zijde(n) zich op minder dan twee meter van de grenslijn van het erf de zijdelingse perceelsgrens bevindt (bevinden)– worden afgeschermd met ondoorzichtig materiaal met een hoogte van minimaal 1.50 en maximaal 1.80 meter (dit geldt niet als de eigenaar van het naburige erf toestemming heeft gegeven om een doorzichtige of géén afscherming te plaatsen);
- k. de goothoogte van vrijstaande erfbebouwing niet meer mag bedragen dan 3 meter;

ten aanzien van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen geldt:

- l. maximum bouwhoogte: 3 meter;
- m. maximum oppervlakte: 15 m²;

ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt:

- n. licht- en vlaggenmasten: bouwhoogte maximaal 9 meter;
- o. erf- en terreinafscheidingen: bouwhoogte maximaal 2 m;
- p. antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder apparatuurkast: bouwhoogte maximaal 15 m;
- q. kunstobjecten: bouwhoogte maximaal 6 m;
- r. reclameobjecten: bouwhoogte maximaal 6 m; oppervlakte maximaal 10 m²;
- s. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: bouwhoogte maximaal 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het gebruik van ruimten in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijfsmatige activiteiten dan wel detailhandel wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. tot 50% van het gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag voor een aan-huis-verbonden beroep en/ of bedrijfsmatige activiteiten aan huis worden gebruikt;
- b. detailhandel is toegestaan tot een maximum van 25 m² winkelvloeroppervlakte, met dien verstande dat deze oppervlakte deel uitmaakt van de onder a. bedoelde 50%;
- c. het gebruik leidt niet tot ernstige hinder voor het woonmilieu c.q. doet afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- f. er wordt geen horeca uitgeoefend met uitzondering van ruimten voor bed & breakfast;
- g. het beroep of de activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend; er is maximaal één extra fte in dienstverband toegestaan;
- h. een kinderdagverblijf, catering, seksinrichting en munitie- en vuurwerkopslag zijn niet toegestaan.

3.3.2 Verboden gebruik

Tot een gebruik in strijd met de bestemming Gemengd wordt in ieder geval gerekend:

- i. het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen en de daaraan verwante detailhandel;
- j. herverpakken, opslaan en verkopen van vuurwerk.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. van het bepaalde in 3.1 onder c. voor het toestaan van bedrijven en dienstverlening die niet in categorie A van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging zijn genoemd, indien en voorzover de betrokken activiteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn aan de in 3.1 onder c. bedoelde activiteiten;
- b. van het bepaalde in 3.1 onder d. voor het toestaan van horeca, die niet genoemd is in categorie 1a van de bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten, indien en voorzover de betrokken activiteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is aan de in 3.1 onder d. bedoelde activiteiten;
- c. van het vereiste om op eigen terrein te voorzien in ruimte voor laden en lossen als bedoeld in lid 3.1 onder s. indien hiervoor voldoende ruimte in het openbaar gebied aanwezig is, en indien dit niet ten koste gaat van de normale afwikkeling van het verkeer en van de benodigde parkeergelegenheid van de in 3.1 Bestemmingsomschrijving toegestane functies;
- d. van het bepaalde in 3.2 Bouwregels onder e. voor het verhogen van het maximum aantal woningen onder voorwaarde dat voldoende aangetoond kan worden dat wordt voorzien in de parkeerbehoefte van de bewoners en gebruikers, en kan worden voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Lijst van parkeernormen (Bijlage 3).

Artikel 4 Gemengd – 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven en dienstverlening behorende tot (ten hoogste) categorie A van de Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging;
- b. maatschappelijke voorzieningen, waaronder een apotheek;
- c. verkeer en verblijfsgebied;
- d. nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling;

met de daarbij behorende:

- e. tuinen en erven;
- f. groenvoorzieningen en water;
- g. kunstwerken;
- h. kunstobjecten;
- i. parkeervoorzieningen, gebouwd en ongebouwd;
- j. speelvoorzieningen;
- k. straatmeubilair;

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemmingsomschrijving bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

ten aanzien van gebouwen (hoofdgebouwen en uitbouwen) geldt dat:

- a. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van gebouwen met bijbehorende aan- en/of uitbouwen met geluidgevoelige functies niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of de verleende hogere (grens)waarde.

ten aanzien van hoofdgebouwen geldt dat:

- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de voorgeschreven maximale bouwhoogte in acht dient te worden genomen;
- c. alleen gebouwd mag worden binnen het bouwvlak;

ten aanzien van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen geldt:

- d. maximum bouwhoogte: 3 meter;
- e. maximum oppervlakte: 15 m²;

ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt:

- f. licht- en vlaggenmasten: bouwhoogte maximaal 9 meter;
- g. erf- en terreinafscheidingen: bouwhoogte maximaal 2 m;
- h. antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder apparatuurkast: bouwhoogte maximaal 15 m;
- i. kunstobjecten: bouwhoogte maximaal 6 m;
- j. reclameobjecten: bouwhoogte maximaal 6 m; oppervlakte maximaal 10 m²;
- k. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: bouwhoogte maximaal 3 m.

4.3 specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met de bestemming Gemengd – 1 wordt in ieder geval gerekend:

- l. het gebruik ten behoeve van bedrijfswoningen;
- m. het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen en de daaraan verwante detailhandel;
- n. herverpakken, opslaan en verkopen van vuurwerk.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.1 onder a. voor het toestaan van bedrijven en dienstverlening die niet in categorie A van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging zijn genoemd, indien en voorzover de betrokken activiteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn aan de in 4.1 onder a. bedoelde activiteiten;

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Gemengd – 1 ter plaatse van de 'wro-zone wijzigingsgebied-2' te wijzigen in die zin dat de bestemming Woongebied en de bestemming Maatschappelijk wordt toegevoegd.

Hierbij gelden behalve de regels van Artikel 4 Gemengd – 1 ook de regels van Artikel 6 Maatschappelijk en de regels van Artikel 14 Woongebied, waarbij in afwijking van deze artikelen de volgende bouwregels gelden::

- a. de maximale bouwhoogte voor 'wro-zone wijzigingsgebied –2' bedraagt 7 meter;
- b. het maximum aantal woningen bedraagt 40;
- c. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 55% van het totale 'wro-zone wijzigingsgebied'.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. dagrecreatie;
- c. medegebruik in de agrarische recreatieve sfeer;
- d. water;

met de daarbij behorende

- e. verhardingen, voet- en fietspaden,
- f. in- en uitritten;
- g. bruggen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. één jongeren ontmoetingsplaats;
- j. kunstwerken, zoals bruggen die geschikt zijn voor autoverkeer en hulp- en onderhoudsdiensten, sluizen, keermuren, duikers, steigers en (strek)dammen, welke mede ten dienste mogen zijn van de aangrenzende bestemming;
- k. waterhuishoudings- en (gebouwde) nutsvoorzieningen;
- l. overige functioneel met de bestemming 'Groen' verbonden voorzieningen, zoals voorzieningen voor groenonderhoud;

met dien verstande dat:

- m. ter plaatse van de aanduiding "verkeer" een verkeersverbinding voor wegverkeer met ten hoogste 2 doorgaande rijstroken, met bijbehorende langzaamverkeerroutes, groen, verblijfsgebied en parkeerplaatsen is toegestaan;
- n. voor zover deze gronden tevens zijn aangewezen voor 'Waterstaat-Waterkering', ze mede bestemd zijn voor de waarborging van het belang van de waterkering en het bepaalde in artikel 15 van toepassing is.
- o. ter plaatse van de aanduidingen "Vrijwaringszone – dijk 1" en "Vrijwaringszone – dijk 2" de gronden tevens bestemd zijn als beschermingszones rondom de primaire waterkering "Waterstaat-Waterkering".

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemmingsomschrijving bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

ten aanzien van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en groenonderhoud geldt:

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter;
- b. maximum oppervlakte: 15 m²;

ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt:

- c. erf- en terreinafscheidingen grenzend aan de openbare weg: bouwhoogte maximaal 1 meter;
- d. overige erf- en terreinafscheidingen: bouwhoogte maximaal 2 meter;
- e. sport- en speelvoorzieningen en overig straatmeubilair: bouwhoogte maximaal 6 meter;
- f. licht- en vlaggenmasten: bouwhoogte maximaal 9 meter;
- g. antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder apparatuurkast: bouwhoogte maximaal 15 meter indien gebouwd op de grond en 4 meter indien gebouwd op het dak van een gebouw;
- h. kunstobjecten: bouwhoogte maximaal 6 meter;
- i. bruggen: bouwhoogte maximaal 10 meter;
- j. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: bouwhoogte maximaal 3 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Jongerenontmoetingsplaats

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2 voor een gebouw en/of overkapping(en) ten behoeve van een jongerenontmoetingsplaats met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van het gebouw of een overkapping mag ten hoogste 3,5 m bedragen;
- b. de oppervlakte van een gebouw of een overkapping mag ten hoogste 15 m² bedragen;
- c. het gebouw en/of de overkapping(en) moeten minimaal 50 m van woonbebouwing worden gerealiseerd;
- d. binnen een jongerenontmoetingsplaats zijn maximaal één gebouw en/of maximaal 3 overkappingen toegestaan;
- e. de plaats moet uit oogpunt van sociale veiligheid een open karakter hebben.

5.3.2 Nutsvoorzieningen en groenonderhoud

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2 onder a. en b. voor een gebouw ten behoeve van nutsvoorzieningen en groenonderhoud tot ten hoogste 5 meter hoog en met een oppervlakte tot ten hoogste 50 m², mits het gebouw uit stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig oogpunt als ook uit oogpunt van het woongenot in de directe woonomgeving aanvaardbaar is.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Verboden gebruik

Tot een gebruik in strijd met de bestemming Groen wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van gereede en ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- b. het opslaan c.q. stallen van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
- c. het opslaan of opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.

Het bepaalde in lid 5.4.1 onder a. is niet van toepassing op:

- d. het opslaan van stoffen die noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden en de daarbij behorende voorzieningen;
- e. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de bestemming en aanduidingen.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 wijziging ten behoeve van wonen, gemengd-1 en maatschappelijk

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Groen ter plaatse van de 'wro-zone wijzigingsgebied -1', en 'wro-zone wijzigingsgebied -2' te wijzigen in de bestemming Woongebied, Gemengd - 1 en Maatschappelijk.

Hierbij gelden de regels van Artikel 4 Gemengd - 1, Artikel 6 Maatschappelijk en de regels van Artikel 14 Woongebied, waarbij in afwijking van deze artikelen de volgende bouwregels gelden:

- a. de maximale bouwhoogte voor 'wro-zone wijzigingsgebied -1' bedraagt 10 meter, en de maximale bouwhoogte voor 'wro-zone wijzigingsbevoegdheid-2' bedraagt 7 meter;
- b. het maximum aantal woningen bedraagt 40;
- c. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 55% van het totale 'wro-zone wijzigingsgebied'.

5.5.2 wijziging ten behoeve van gronduitgifte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Groen te wijzigen in de bestemming Wonen – 1 danwel Wonen – 2, indien in het kader van een verzoek om additionele gronduitgifte positief is beslist en de eigendom van de gronden is overgedragen. Door de wijziging mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen.

Artikel 6 Maatschappelijk

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
met de daarbij behorende
- b. parkeervoorzieningen, toegangspaden, in- en uitritten;
- c. buitenruimten;
- d. speel- en sportvoorzieningen;
- e. straatmeubilair en fietsenstallingen;
- f. groen-, waterhuishoudings- en aan de hoofdfunctie ondergeschikte nutsvoorzieningen;
- g. overige functioneel met de bestemming 'Maatschappelijk' verbonden voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemmingsomschrijving bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

ten aanzien van gebouwen (hoofdgebouwen en erfbebouwing) geldt dat:

- a. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van gebouwen met bijbehorende aan- en/of uitbouwen met geluidgevoelige functies niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of de verleende hogere (grens)waarde.

ten aanzien van hoofdgebouwen geldt dat:

- b. indien er een bouwvlak is aangegeven, het hoofdgebouw binnen het bouwvlak dient te worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de voorgeschreven maximale bouwhoogte in acht dient te worden genomen;
- d. ter plaatse van de aanduiding "maximaal bebouwingspercentage" het maximaal voorgeschreven bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak in acht dient te worden genomen;

ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt:

- e. erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel en het verlengde daarvan: bouwhoogte maximaal 1 m;
- f. overige erf- en terreinafscheidingen: bouwhoogte maximaal 2 m;
- g. lichtmasten: bouwhoogte maximaal 9 m;
- h. antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder apparatuurkast: bouwhoogte maximaal 15 m;
- i. kunstobjecten: bouwhoogte maximaal 6 m, (oppervlakte maximaal 10 m²);
- j. vlaggenmasten: bouwhoogte maximaal 9 m;
- k. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: bouwhoogte maximaal 3 m.

6.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Maatschappelijk ter plaatse van de 'wro-zone wijzigingsgebied- 2' te wijzigen in die zin dat de bestemmingen Gemengd - 1 en Woongebied wordt toegevoegd.

Hierbij gelden behalve de regels Artikel 6 Maatschappelijk ook de regels van Artikel 4 Gemengd - 1 en de regels van Artikel 14 Woongebied, waarbij in afwijking van deze artikelen de volgende bouwregels gelden:

- a. de maximale bouwhoogte voor 'wro-zone wijzigingsgebied -2' bedraagt 7 meter;
- b. het maximum aantal woningen bedraagt 40;
- c. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 55% van het totale 'wro-zone wijzigingsgebied'.

Artikel 7 Recreatie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinen met bijbehorende kassen en bergingen;
 - b. groenvoorzieningen;
- met de daarbij behorende
- c. parkeervoorzieningen, toegangspaden, in- en uitritten;
 - d. waterhuishoudingsvoorzieningen;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. overige functioneel met de bestemming 'Recreatie' verbonden voorzieningen, zoals voorzieningen voor groenonderhoud;

met dien verstande dat

- g. voor zover deze gronden tevens zijn aangewezen voor 'Waterstaat-Waterkering', ze mede bestemd zijn voor de waarborging van het belang van de waterkering en het bepaalde in artikel 15 van toepassing is;
- h. ter plaatse van de aanduidingen "Vrijwaringszone – dijk 1" en "Vrijwaringszone – dijk 2" de gronden tevens bestemd zijn als beschermingszones rondom de primaire waterkering "Waterstaat-Waterkering"

7.2 Bouwregels

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemmingsomschrijving bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

ten aanzien van gebouwen ten behoeve van de volkstuinen geldt dat:

- a. de oppervlakte van een kas en/of berging per volkstuin niet meer dan 10 m² mag bedragen en de hoogte niet meer dan 3 m ;
- b. ingeval van samenvoeging van volkstuinen geldt een bebouwingspercentage van 10% voor de toegestane gebouwen tot een maximum van 50 m²;

ten aanzien van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en groenonderhoud geldt:

- c. maximum bouwhoogte: 3 meter;
- d. maximum oppervlakte: 15 m²;

ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt:

- e. erf- en terreinafscheidingen: bouwhoogte maximaal 2 m;
- f. overige erf- en terreinafscheidingen: bouwhoogte maximaal 2 m;
- g. lichtmasten: bouwhoogte maximaal 9 m;
- h. antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder apparatuurkast: bouwhoogte maximaal 15 m;
- i. kunstobjecten: bouwhoogte maximaal 6 m;
- j. vlaggenmasten: bouwhoogte maximaal 9 m;
- k. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: bouwhoogte maximaal 3 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2 onder c. en d. voor een gebouw ten behoeve van nutsvoorzieningen en groenonderhoud tot ten hoogste 5 meter hoog en met een oppervlakte tot ten hoogste 50 m², mits het gebouw uit stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig oogpunt als ook uit oogpunt van het woongenot in de directe woonomgeving aanvaardbaar is.

Artikel 8 Tuin

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voortuinen

met de daarbij behorende

- b. (onbebouwde) parkeervoorzieningen, toegangspaden, in- en uitritten;
- c. groenvoorzieningen en water;
- d. overige functioneel met de bestemming 'Tuin' verbonden voorzieningen;

met dien verstande dat

- e. voor zover deze gronden tevens zijn aangewezen voor 'Waterstaat-Waterkering', ze mede bestemd zijn voor de waarborging van het belang van de waterkering en het bepaalde in artikel 15 van toepassing is;
- f. ter plaatse van de aanduidingen "Vrijwaringszone – dijk 1" en "Vrijwaringszone – dijk 2" de gronden tevens bestemd zijn als beschermingszones rondom de primaire waterkering "Waterstaat-Waterkering".

8.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemmingsomschrijving uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met een bouwhoogte van maximaal 1 m.

Artikel 9 Verkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, fiets- en voetpaden;
- b. parkeerplaatsen, bermen, geluidwerende voorzieningen, reclameobjecten en beplantingen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "openbaar vervoer" tevens voor openbaar vervoerbaan inclusief haltevoorzieningen;

alsmede voor:

- d. waterhuishoudings- en nutsvoorzieningen;
- e. overige functioneel met de bestemming 'Verkeer' verbonden voorzieningen;
met dien verstande dat
- f. voor zover deze gronden tevens zijn aangewezen voor 'Waterstaat-Waterkering', ze mede bestemd zijn voor de waarborging van het belang van de waterkering en het bepaalde in artikel 15 van toepassing is;
- g. ter plaatse van de aanduidingen "Vrijwaringszone – dijk 1" en "Vrijwaringszone – dijk 2" de gronden tevens bestemd zijn als beschermingszones rondom de primaire waterkering "Waterstaat-Waterkering".

9.2 Bouwregels

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemmingsomschrijving bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

ten aanzien van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen geldt:

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter;
- b. maximum oppervlakte: 15 m²;

ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt:

- c. lichtmasten, bewegwijzeringsportalen en verkeerslichten, bouwhoogte 9 m;
- d. antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie, bouwhoogte 15 m;
- e. straatmeubilair, bouwhoogte 6 m;
- f. kunstobjecten, bouwhoogte 6 m, oppervlakte 10 m²;
- g. geluidwerende voorzieningen, bouwhoogte 6 m;
- h. reclameobjecten: bouwhoogte maximaal 6 m; oppervlakte maximaal 10 m²;
- i. erf- en terreinafscheidingen, bouwhoogte 2 m;
- j. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, bouwhoogte 3 m.

Artikel 10 Verkeer–Verblijfsgebied

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer–Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, bepaald door en gericht op de aangrenzende bestemmingen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen, fietsenstallingen;

alsmede voor:

- d. (ondergrondse) afvalinzamelingssystemen;
- e. geluidwerende voorzieningen en reclameobjecten;
- f. groenvoorzieningen;
- g. overige functioneel met de bestemming "Verkeer–Verblijfsgebied" verbonden voorzieningen, zoals voorzieningen voor groenonderhoud;
- h. water;
- i. waterhuishoudings- en nutsvoorzieningen;

met dien verstande dat

- j. voor zover deze gronden tevens zijn aangewezen voor 'Waterstaat–Waterkering', ze mede bestemd zijn voor de waarborging van het belang van de waterkering en het bepaalde in artikel 15 van toepassing is;
- k. ter plaatse van de aanduiding "specifieke aanduiding – entree" de gronden tevens bestemd zijn voor het bouwen van een entree partij inclusief één lift per aanduiding ten behoeve van de aangrenzende woongebouwen;
- l. ter plaatse van de aanduidingen "Vrijwaringszone – dijk 1" en "Vrijwaringszone – dijk 2" de gronden tevens bestemd zijn als beschermingszones rondom de primaire waterkering "Waterstaat–Waterkering".

10.2 Bouwregels

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemmingsomschrijving uitsluitend bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen en entreepartijen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met dien verstande dat de volgende maximale maten gelden:

ten aanzien van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en groenonderhoud geldt:

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter;
- b. maximum oppervlakte: 15 m²;

ten aanzien van gebouwen voor entreepartijen ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding– entree" geldt:

- c. een maximale bouwhoogte van de aangrenzende woongebouwen ;

ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt:

- d. lichtmasten, bewegwijzeringsportalen en verkeerslichten, bouwhoogte 9 m;
- e. antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie, bouwhoogte 15 m;
- f. straatmeubilair, bouwhoogte 6 m;
- g. kunstobjecten, bouwhoogte 6 m, oppervlakte 10 m²;
- h. geluidwerende voorzieningen, bouwhoogte 6 m;
- i. reclameobjecten: bouwhoogte maximaal 6 m; oppervlakte maximaal 10 m²;
- j. erf- en terreinafscheidingen, bouwhoogte 2 m;
- k. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, bouwhoogte 3 m;

10.3 Afwijken van de bouwregels

Nutsgebouwen

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.2 onder a. en b. voor een nutsgebouw tot ten hoogste 5 meter hoog en met een oppervlakte tot ten hoogste 50 m², mits het gebouw uit stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig oogpunt als ook uit oogpunt van het woongenot in de directe woonomgeving aanvaardbaar is.

10.4 Wijzigingsbevoegdheid

10.4.1 wijziging ten behoeve van wonen, gemengd-1 en maatschappelijk

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied ter plaatse van de 'wro-zone wijzigingsgebied -2' te wijzigen in de bestemming Woongebied en Gemengd - 1 en Maatschappelijk.

Hierbij gelden de regels van Artikel 14 Woongebied, de regels van Artikel 4 Gemengd - 1 en de regels van Artikel 6 Maatschappelijk, waarbij in afwijking van deze artikelen de volgende bouwregels gelden:

- a. de maximale bouwhoogte voor 'wro-zone wijzigingsgebied -2' bedraagt 7 meter;
- b. het maximum aantal woningen bedraagt 40;
- c. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 55% van het totale 'wro-zone wijzigingsgebied'.

10.4.2 wijziging ten behoeve van gronduitgifte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' te wijzigen in de bestemming Wonen - 1 danwel Wonen - 2, indien in het kader van een verzoek om additionele gronduitgifte positief is beslist en de eigendom van de gronden is overgedragen. Door de wijziging mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen.

Artikel 11 Water

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterberging,
- b. (extensief) recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- c. kunstwerken, zoals fiets- en voetgangersbruggen, sluizen, keermuren, duikers, steigers en (strek)dammen, welke mede ten dienste mogen zijn van de aangrenzende bestemming;
- d. straatmeubilair en kunstobjecten;
- e. voet- en fietspaden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. overige functioneel met de bestemming 'Water' verbonden voorzieningen;

een en ander met dien verstande dat:

- h. ter plaatse van de aanduiding "specifieke aanduiding-balkon", de gronden tevens bestemd zijn voor het realiseren van balkons en buitenruimten ten behoeve van de aangrenzende bebouwing;
- i. ligplaatsen voor (woon)schepen niet zijn toegestaan.

11.2 Bouwregels

Op de in lid 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met dien verstande dat de volgende maximale maten gelden:

- a. bruggen: bouwhoogte 10 meter;
- b. kunstwerken: bouwhoogte 6 meter;
- c. erf- en terreinafscheidingen: bouwhoogte 2 meter;
- d. lichtmasten: bouwhoogte 9 meter;
- e. vlaggenmasten: bouwhoogte 9 meter;
- f. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: bouwhoogte 3 meter.

Artikel 12 Wonen – 1

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van Aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- b. maximaal 10 zelfstandige bedrijfsruimten, waarvoor de gebruiksregels van 12.4.1 Aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis gelden, met uitzondering van 12.4.1 onder a. en b. en g.;

met de daarbij behorende

- c. erven;
- d. groenvoorzieningen en water;
- e. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
- f. toegangspaden, in- en uitritten;
- g. overige functioneel met de bestemming Wonen – 1 verbonden voorzieningen;
met dien verstande dat
- h. voor zover deze gronden tevens zijn aangewezen voor 'Waterstaat-Waterkering', ze mede bestemd zijn voor de waarborging van het belang van de waterkering en het bepaalde in artikel 15 van toepassing is;
- i. ter plaatse van de aanduidingen "Vrijwaringszone – dijk 1" en "Vrijwaringszone – dijk 2" de gronden tevens bestemd zijn als beschermingszones rondom de primaire waterkering "Waterstaat-Waterkering"

12.2 Bouwregels

Op de in lid 12.1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemmingsomschrijving bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

ten aanzien van gebouwen (hoofdgebouwen en erfbouwing) geldt dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" gestapelde woningen zijn toegestaan;
- b. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van gebouwen met bijbehorende aan- en/of uitbouwen met geluidgevoelige functies niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of de verleende hogere (grens)waarde;

ten aanzien van hoofdgebouwen geldt dat:

- c. alleen gebouwd mag worden binnen het bouwvlak;
- d. ter plaatse van aanduiding 'maximum aantal woningen' het maximum aantal woningen in acht dient te worden genomen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de voorgeschreven maximale bouwhoogte in acht dient te worden genomen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' het maximum bebouwingspercentage in acht dient te worden genomen;
- g. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" dient een ruimte met een hoogte van minimaal 3 meter te worden aangehouden;
- h. dakterrassen zijn toegestaan.

ten aanzien van erfbouwing geldt dat:

- i. per bouwperceel ten hoogste 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden mag worden bebouwd met erfbouwing, tot een maximum van 60 m², met dien verstande dat in ieder geval 20 m² is toegestaan;
- j. de diepte van aan de achtergevel van het hoofdgebouw gebouwde erfbouwing buiten het bouwvlak, gemeten vanuit de bouwgrans, niet meer mag bedragen dan 4 meter;
- k. de bouwhoogte van aan het hoofdgebouw gebouwde erfbouwing buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 0,30 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, kelders en

- onderbouwen daaronder niet begrepen, een en ander tot een maximum van 4 meter;
- l. in afwijking van de onder k. bepaalde maximale bouwhoogte zijn dakterrassen toegestaan op aan het hoofdgebouw gebouwde erfbebouwing, met dien verstande dat deze terrassen aan weerszijden –voor zover deze zijde(n) zich op minder dan twee meter van de grenslijn van het erf de zijdelingse perceelsgrens bevindt (bevinden)– worden afgeschermd met ondoorzichtig materiaal met een hoogte van minimaal 1.50 en maximaal 1.80 meter (dit geldt niet als de eigenaar van het naburige erf toestemming heeft gegeven om een doorzichtige of géén afscherming te plaatsen);
 - m. de goothoogte van vrijstaande erfbebouwing niet meer mag bedragen dan 3 meter;
- ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat
- n. erf- en terreinafscheidingen: bouwhoogte maximaal 2 meter;
 - o. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: bouwhoogte maximaal 3 meter.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in 12.2 onder d. voor het verhogen van het maximum aantal woningen ten behoeve van de uitbreiding van de wooncomplexen, met inachtneming van de voorwaarden dat vooraf voldoende aangetoond kan worden dat wordt voorzien in de parkeerbehoefte van de bewoners, en kan worden voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Lijst van parkeernormen (Bijlage 3).

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het gebruik van ruimten in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijfsmatige activiteiten danwel detailhandel wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. tot 50% van het gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag voor een aan-huis-verbonden beroep en/ of bedrijfsmatige activiteiten aan huis worden gebruikt;
- b. detailhandel mag worden uitgeoefend tot een maximaal van 25m² w.v.o, met dien verstande dat dit oppervlak deel uitmaakt van de onder a. bedoelde 50%-regeling;
- c. het gebruik leidt niet tot ernstige hinder voor het woonmilieu c.q. doet afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- f. er wordt geen horeca uitgeoefend met uitzondering van ruimten voor bed & breakfast;
- g. het beroep of de activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend; er is maximaal één extra fte in dienstverband toegestaan;
- h. een kinderdagverblijf, catering, seksinrichting en munitie –en vuurwerkopslag zijn niet toegestaan.

12.4.2 Parkeren

Ter plaatse van de de aanduiding 'parkeerterrein' dient minimaal één parkeerplaats per woning op eigen terrein behouden te worden.

Artikel 13 Wonen – 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
met de daarbij behorende
 - b. tuinen en erven;
 - c. groenvoorzieningen en water;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. toegangspaden, in- en uitritten;
 - f. overige functioneel met de bestemming 'Wonen – 2' verbonden voorzieningen;
met dien verstande dat
- g. voor zover deze gronden tevens zijn aangewezen voor 'Waterstaat-Waterkering', ze mede bestemd zijn voor de waarborging van het belang van de waterkering en het bepaalde in artikel 15 van toepassing is;
- h. ter plaatse van de aanduidingen "Vrijwaringszone – dijk 1" en "Vrijwaringszone – dijk 2" de gronden tevens bestemd zijn als beschermingszones rondom de primaire waterkering "Waterstaat-Waterkering";

13.2 Bouwregels

Op de in lid 13.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

ten aanzien van gebouwen (hoofdgebouwen en erfbebouwing) geldt dat:

- a. hoofdgebouwen, inclusief aangebouwde erfbebouwing, vrijstaand danwel 'twee-aaneen' dienen te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de voorgeschreven maximale bouwhoogte in acht dient te worden genomen;
- c. per bouwperceel ten hoogste 50% van de gronden mag worden bebouwd;
- d. de afstand van het hoofdgebouw en de aangebouwde erfbebouwing tot de zijerfscheiding ten minste 1,5 m dient te bedragen, met dien verstande dat bij 'twee-aaneen' gebouwde gebouwen hoofdgebouwen het hoofdgebouw of aangebouwde erfbebouwing aan één zijde in de zijerfscheiding mag worden gebouwd;
- e. de afstand van erfbebouwing tot de voorgevel(lijn) van het hoofdgebouw minimaal 1 m bedraagt;
- f. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van gebouwen met geluidgevoelige functies niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of de verleende hogere (grens)waarde.
- g. de bouwhoogte van aan het hoofdgebouw gebouwde erfbebouwing is maximaal 0,30 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, kelders en onderbouwen niet daaronder begrepen, een en ander tot een maximale hoogte van 4 meter;
- h. in afwijking van de onder c. bepaalde maximale bouwhoogte zijn dakterrassen toegestaan op aan het hoofdgebouw gebouwde erfbebouwing, met dien verstande dat deze terrassen aan weerszijden (voor zover deze zijde(n) zich op minder dan twee meter van de grenslijn van het erf (de zijdelingse perceelsgrens) bevindt (bevinden)) worden afgeschermd met ondoorzichtig materiaal met een hoogte van minimaal 1.50 en maximaal 1.80 meter (dit geldt niet als de eigenaar van het naburige erf toestemming heeft gegeven om een doorzichtige of géén afscherming te plaatsen);
- i. de goothoogte van vrijstaande erfbebouwing niet meer mag bedragen dan 3 m;

ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- j. erf- en terreinafscheidingen: bouwhoogte maximaal 2 meter;

k. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: bouwhoogte maximaal 3 meter.

13.3 Specifieke gebruiksregels

13.3.1 Aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het gebruik van ruimten in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijfsmatige activiteiten danwel detailhandel wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. tot 50% van het gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag voor een aan-huis-verbonden beroep en/ of bedrijfsmatige activiteiten aan huis worden gebruikt;
- b. detailhandel mag worden uitgeoefend tot een maximaal van 25m² w.v.o, met dien verstande dat dit oppervlak deel uitmaakt van de onder a. bedoelde 50%-regeling
- c. het gebruik leidt niet tot ernstige hinder voor het woonmilieu c.q. doet afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- f. er wordt geen horeca uitgeoefend met uitzondering van ruimten voor bed & breakfast;
- g. het beroep of de activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend; er is maximaal één extra fte in dienstverband toegestaan;
- h. een kinderdagverblijf, catering, seksinrichting en munitie -en vuurwerkopslag zijn niet toegestaan.

Artikel 14 Woongebied

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- b. verkeer en verblijfsgebied;
- c. nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling;

met de daarbij behorende

- d. tuinen en erven;
- e. groenvoorzieningen en water;
- f. kunstwerken;
- g. kunstobjecten;
- h. parkeervoorzieningen, gebouwd en ongebouwd;
- i. speelvoorzieningen;
- j. straatmeubilair;

onder de voorwaarde dat

- k. wordt voorzien in de parkeerbehoefte van de bewoners en gebruikers, waarbij de parkeernormen zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Lijst van parkeernormen (Bijlage 3) dienen te worden aangehouden;
- l. voor zover deze gronden tevens zijn aangewezen voor 'Waterstaat-Waterkering', ze mede bestemd zijn voor de waarborging van het belang van de waterkering en het bepaalde in artikel 15 van toepassing is;
- m. ter plaatse van de aanduidingen "Vrijwaringszone – dijk 1" en "Vrijwaringszone – dijk 2" de gronden tevens bestemd zijn als beschermingszones rondom de primaire waterkering "Waterstaat-Waterkering".

14.2 Bouwregels

Op de in lid 14.1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemmingsomschrijving bouwwerken worden gebouwd.

ten aanzien van gebouwen (hoofdgebouwen en erfbouwing) geldt dat:

- a. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van gebouwen met bijbehorende aan- en/of uitbouwen met geluidgevoelige functies niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of de verleende hogere (grens)waarde.

ten aanzien van hoofdgebouwen geldt dat:

- b. zowel gestapelde als niet-gestapelde woningen zijn toegestaan;
- c. indien er een bouwvlak is aangegeven, het hoofdgebouw binnen het bouwvlak dient te worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de voorgeschreven maximale bouwhoogte in acht dient te worden genomen;
- e. ter plaatse van de aanduiding "maximaal bebouwingspercentage" het maximaal voorgeschreven bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak in acht dient te worden genomen, met dien verstande dat indien er een bouwvlak is aangegeven dit bebouwingspercentage voor het bouwvlak geldt;
- f. ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal woningen" het maximaal voorgeschreven aantal woningen in acht dient te worden genomen;

ten aanzien van erfbouwing geldt dat:

- g. per bouwperceel ten hoogste 50% van de buiten het hoofdgebouw gelegen gronden mag worden bebouwd met erfbouwing, tot een maximum van 60 m², met dien verstande dat in ieder geval 20 m² is toegestaan;

- h. de diepte van aan de achtergevel van het hoofdgebouw gebouwde erfbebouwing, niet meer mag bedragen dan 4 meter;
- i. de bouwhoogte van aan het hoofdgebouw gebouwde erfbebouwing niet meer mag bedragen dan 0,30 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, kelders en onderbouwen daaronder niet begrepen, een en ander tot een maximum van 4 meter;
- j. in afwijking van de onder i. bepaalde maximale bouwhoogte zijn dakterrassen toegestaan op aan het hoofdgebouw gebouwde erfbebouwing, met dien verstande dat deze terrassen aan weerszijden –voor zover deze zijde(n) zich op minder dan twee meter van de grenslijn van het erf de zijdelingse perceelsgrens bevindt (bevinden)– worden afgeschermd met ondoorzichtig materiaal met een hoogte van minimaal 1.50 en maximaal 1.80 meter (dit geldt niet als de eigenaar van het naburige erf toestemming heeft gegeven om een doorzichtige of géén afscherming te plaatsen);
- k. de goothoogte van vrijstaande erfbebouwing niet meer mag bedragen dan 3 meter;

ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat

- l. erf- en terreinafscheidingen: bouwhoogte maximaal 2 meter;
- m. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: bouwhoogte maximaal 3 meter.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in 14.2 onder e. voor het verhogen van het maximum aantal woningen ten behoeve van de uitbreiding van de wooncomplexen, met inachtneming van de voorwaarden dat dat vooraf voldoende aangetoond kan worden dat wordt voorzien in de parkeerbehoefte van de bewoners, en kan worden voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Lijst van parkeernormen (Bijlage 3).

14.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van ruimten in het hoofdgebouw en erfbebouwing van woningen ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijfsmatige activiteiten danwel detailhandel aan huis, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. tot 50% van het gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en erfbebouwing mag voor een aan-huis-verbonden beroep en/ of bedrijfsmatige activiteiten aan huis worden gebruikt;
- b. detailhandel mag worden uitgeoefend tot een maximaal van 25m² w.v.o, met dien verstande dat dit oppervlak deel uitmaakt van de onder a. bedoelde 50%-regeling;
- c. het gebruik leidt niet tot ernstige hinder voor het woonmilieu c.q. geen doet afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- f. er wordt geen horeca uitgeoefend met uitzondering van ruimten voor bed & breakfast;
- g. het beroep of de activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend; er is maximaal één extra fte in dienstverband toegestaan;
- h. kinderdagverblijf, catering, seksinrichting en munitie –en vuurwerkopslag zijn niet toegestaan.

Artikel 15 Waterstaat–Waterkering

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat–Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. dijken;
- b. kaden;
- c. dijksloten;
- d. overige voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

15.2 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten dienste van de bestemming Waterstaat–Waterkering.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 15.2 voor bebouwing ten behoeve van de samenvallende bestemmingen, mits:

- a. het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad, en;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering over de vraag of de belangen van de waterkering onevenredig worden geschaad alsmede over eventuele voorwaarden die in de bouwvergunning moeten worden opgenomen.

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

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de navolgende andere werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van dijken en aarden wallen;
 2. het planten en verwijderen van bomen en struiken;
 3. het dempen en graven van waterlopen;
 4. het verwijderen en aanbrengen van verhardingen, waaronder wegen en paden.
- b. Het bepaalde onder 15.4 onder a. is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 16 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 17 Algemene bouwregels

17.1 bestemmings- en bouwgrenzen

- a. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen (niet zijnde plangebiedgrens) en bouwgrenzen te overschrijden met 2 meter voor tot gebouwen behorende galerijen, portieken, trappen(huizen), liften, entreeportalen, hellingbanen, balkons, erkers, serres, veranda's, bordessen, luifels, stoepen, stoep treden, funderingen, overstekende daken en andere dergelijke delen van deze gebouwen, voor zover de vrije doorgang van het verkeer en langzaam verkeer op de aansluitende gronden niet wordt belemmerd en er geen afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
- b. In afwijking van het bepaalde in 17.1 onder a. is het toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen (niet zijnde plangebiedgrens) en bouwgrenzen, ten behoeve van 'gestapelde woningen', te overschrijden met 3 meter voor de in 17.1 onder a.genoemde delen van gebouwen, indien daardoor geen afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

17.2 bouwhoogten

Bouwwerken op het dak van een gebouw, zoals installatiecontainers, centrale verwarmings- en luchtbehandelinginstallaties, liftschachten, hekwerken en soortgelijke bouwwerken om installaties uit het zicht te houden worden niet meegerekend bij de bepaling van de hoogte van het gebouw, als zijnde ondergeschikt, mits:

- a. de hoogte van de bouwwerken vanaf het dak gemeten maximaal 3,5 meter bedraagt, en
- b. de oppervlakte van deze bouwwerken maximaal 1/3 bedraagt van het grondoppervlak van het gebouw.

Artikel 18 Algemene aanduidingsregels

18.1 Vrijwaringszone – dijk 1

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – dijk 1' zijn de gronden mede bestemd voor de binnenbeschermingszone rondom een primaire waterkering.
- b. Op of in deze gronden mogen, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere daar voorkomende bestemmingen, geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. Deze regel is niet van toepassing op bestaande gebouwen en overkappingen.
- c. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de aanduidingsgrenzen geldt dat op of in deze gronden ongeacht het bepaalde in de regels bij de bestemmingen, geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd. Deze regel is niet van toepassing op bestaande bouwwerken.
- d. Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de werking van de waterkering, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde onder b en c in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming genoemde bouwwerken worden gebouwd, mits vooraf positief advies is ontvangen van het Waterschap Zuiderzeeland.

18.2 Vrijwaringszone – dijk 2

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – dijk 2' zijn de gronden mede bestemd voor de buitenbeschermingszone rondom een primaire waterkering.

Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

19.1 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 terzake reeds kan worden afgeweken – worden afgeweken van de bepalingen van het plan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. afwijkingen van bouwgrenzen, bestemmingsgrenzen en grenzen van aanduidingen, voorzover deze grenzen niet samenvallen met de plangebiedgrens, en deze niet met Artikel 17 Algemene bouwregels kunnen worden verleend, en van belang zijn voor een technisch betere realisering van 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 het bouwvlak, bestemmingsvlak danwel oppervlak van de aanduiding, mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het oprichten van ondergrondse pompgemalen ten behoeve van riooltransportleidingen;
- d. het bouwen van gebouwen voor nutsvoorzieningen met een lagere bouwhoogte en/of een lager bebouwingspercentage dan op grond van de bepalingen van het plan minimaal is voorgeschreven.

19.2 Voorwaarden voor de afwijking

Er wordt niet afgeweken van de bepalingen van het plan, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 20 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening, bevoegd om:

Algemeen

- a. de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen, voorzover zulks van belang is voor een bouwkundige danwel stedenbouwkundige betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein waarbij het bestemmingsvlak met niet meer dan 10% mag worden vergroot;

Lijst van parkeernormen

- b. de Lijst van parkeernormen te wijzigen in die zin dat de in de Lijst van parkeernormen opgenomen functies met de daarbij behorende parkeernormen kunnen worden gewijzigd, indien ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

Staat van Horeca-activiteiten

- c. de Staat van Horeca-activiteiten te wijzigen teneinde horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, indien en voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met bedrijven zoals genoemd in de toegelaten categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten.

Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging

- d. de Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van bedrijven kan worden gewijzigd, indien en voor zover een wijziging van de miliebelasting van de typen van bedrijven daartoe aanleiding geeft.

Artikel 21 Overige regels

21.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 22 Overgangsrecht bouwwerken

22.1 Overgangsrecht

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,

- 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

22.2 Afwijking

In afwijking van het bepaalde in 22.1 kan eenmalig een omgevingsvergunning worden verleend voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

22.3 Uitzondering

Het bepaalde in 22.1 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 23 Overgangsrecht gebruik

23.1 Overgangsrecht

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

23.2 Ander strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 23.1, 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.

23.3 Onderbreken gebruik onder overgangsrecht

Indien het gebruik, bedoeld in 23.1, 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.

23.4 Uitzondering

Het bepaalde in 23.1 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 24 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan De Wierden.

vastgesteld door de raad van de gemeente Almere d.d. 9 januari 2014

de griffier,

de voorzitter,

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging

SBI-1993	SBI-2008	nr.	OMSCHRIJVING	categorie
22	58	–	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	1814	A	Grafische afwerking	A
2223	1814	B	Binderijen	B
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	B
2225	1814		Overige grafische activiteiten	B
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
30	26, 28, 33	–	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoomachines- en computerfabrieken incl. reparatie	B
33	26, 32, 33	–	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	B
36	31	–	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	A
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	B
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	B
52	47	–	DETAILHANDEL	
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken	A
63	52	–	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	791		Reisorganisaties	A
634	5229		Expeditiebedrijven, corgadoors (kantoren)	A
64	53	–	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	C
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	A
642	61	B0	zendinstallaties:	

642	61	B2	- FM en TV	B
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	58, 63	B	Datacentra	B
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
7525	8425		Brandweerkazernes	C
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	A
853	871	1	Verpleeghuizen	B
853	8891	2	Kinderopvang	B
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	B
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	B

92	59	–	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9213	5914		Bioscopen	C
9232	9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	C
9234	8552		Muziek- en balletscholen	B
9234.1	85521		Dansscholen	B
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
926	931	0	Zwembaden: overdekt	C
926	931	A	Sporthallen	B
926	931	B	Bowlingcentra	B
926	931	0	Schietinrichtingen:	
926	931	2	– binnenbanen: boogbanen	A
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	B
9271	9200		Casino's	C
9272.1	92009		Amusementshallen	B
93	96	–	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	A
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A

Bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten

Categorie 1: "lichte horeca"

Bedrijven die beperkte hinder veroorzaken voor omwonenden. Deze bedrijven zijn in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden). Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante lichte horeca (tot en met 250 m² bedrijfsvloeroppervlak)

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca (tot en met 250 m² bedrijfsvloeroppervlak)

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- of afhaalservice);
- hotel of pension.

1c. Restaurant met bezorg- of afhaalservice tot en met 250 m² bedrijfsvloeroppervlak.

Categorie 2: "middelzware horeca"

Bedrijven die aanzienlijke hinder kunnen veroorzaken voor omwonenden. Deze hinder kan onder andere ontstaan door openingstijden 's nachts of door grote verkeersaantrekkende werking. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

2a. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder subcategorie 1a, 1b of 1c met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 250 m²;

2b. Horeca die in beginstel vooral 's avonds en 's nachts geopend is

- bar;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie 3: "zware horeca"

Bedrijven die grote hinder kunnen veroorzaken voor omwonenden. Deze hinder kan onder andere ontstaan door een combinatie van openingstijden 's nachts en een grote verkeersaantrekkende werking.

3. Zware horeca

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen)

Bijlage 3 Lijst van parkeernormen

De parkeernormen in deze lijst zijn gebaseerd op de parkeerkengetalen volgens de uitgave 'Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom' (ASVV) uit 2004 van de Stichting Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (Stichting CROW) te Ede (tel. 0318-62 04 10). De volgende minimale normen, uitgedrukt in het aantal parkeerplaatsen per woning, zitplaats, baan dan wel brutovloeroppervlak (afgekort: b.v.o.) zijn van toepassing:

Grondgebonden woning	1,50	per woning (openbaar) of
	1,75	per woning (1,0 eigen terrein + 0,75 openbaar)
Appartement > 120m ² gbo	1,75	per woning (openbaar) of
	2,00	per woning (1,5 privé + 0,5 openbaar)
Appartement 91-120m ² gbo	1,50	per woning (openbaar) of
	1,75	per woning (1,5 privé + 0,5 openbaar)
Appartement 61-90m ² gbo	1,25	per woning (openbaar) of
	1,50	per woning (1,0 privé + 0,5 openbaar)
Appartement < 60m ² gbo	1,00	per woning (openbaar)
Zorgwoning (open)		per individueel geval beoordelen
Zorgwoning (gesloten instelling) 0,6		per wooneenheid
Supermarkt	5	per 100m ² bvo
Bedrijfsruimte	2,4	per 100m ² bvo
Woon/werkunits	2	per unit + 2 per 100m ² bvo bedrijfsruimte
Kantoor (met baliefuncties)	2,7	per 100m ² bvo
Kantoor (zonder baliefuncties)	1,7	per 100m ² bvo (op eigen terrein)
Maatschappelijke voorziening	3	per 100m ² bvo
Arts/Maatschap/Therapeut/... 3pp/praktijk)	2	per behandelkamer (met een minimum van
Café/Bar/Cafetaria	6	per 100m ² bvo
Gymzaal (met avondfunctie)	2	per 100m ² bvo
Sociaal cultureel centrum / wijkgebouw	3	per 100m ² bvo
Zorgvoorziening	2	per behandelkamer
School (BO)	1	per klaslokaal + kiss&ride (= maatwerk)
School (VO)	1,5	per klaslokaal + kiss&ride (= maatwerk)
Creche/Peuterspeelzaal	0,8	per arbeidsplaats + kiss&ride (= maatwerk)
Volkstuin	0,3	per perceel

Overige functies ter bepaling door verkeer en vervoer op basis van kengetallen CROW (ASVV 2004).

Deze normen worden gebruikt voor de parkeerbalans. In de balans kan worden gerekend met dubbelgebruik, hiervoor is het noodzakelijk dat parkeerplaatsen te allen tijden openbaar toegankelijk zijn. Voor deze berekeningen worden aanwezigheidspercentages gehanteerd.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen bewoners/werknemers parkeren en bezoekersparkeren.