

Regels

Inhoudsopgave

1.	Inleidende regels	1
	Artikel 1 Begrippen	1
	Artikel 2 Wijze van meten	4
2.	Bestemmingsregels	5
	2.1. Enkelbestemmingen	5
	Artikel 3 Bedrijf	5
	Artikel 4 Gemengd	7
	Artikel 5 Groen	8
	Artikel 6 Kantoor	9
	Artikel 7 Maatschappelijk	10
	Artikel 8 Sport	11
	Artikel 9 Tuin	13
	Artikel 10 Verkeer-wegverkeer	14
	Artikel 11 Water	15
	Artikel 12 Wonen-aaneengesloten	16
	Artikel 13 Wonen-gestapeld	19
	Artikel 14 Wonen-2-aan-één	21
	Artikel 15 Wonen-vrijstaand	24
	2.2. Dubbelbestemmingen	27
	Artikel 16 Waarde - Archeologie-1	27
	Artikel 17 Waarde - Archeologie-2	30
3.	Algemene regels	33
	Artikel 18 Antidubbeltelregel	33
	Artikel 19 Algemene bouwregels	34
	Artikel 20 Algemene gebruiksregels	35
	Artikel 21 Algemene ontheffingsregels	36
	Artikel 22 Algemene procedureregels	37
4.	Overgangs- en slotregels	38
	Artikel 23 Overgangsrecht	38
	Artikel 24 Slotregel	39

1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.03210000-02-BP01 met bijbehorende regels;
- 1.2. plan:
het bestemmingsplan "Tiellandt" van de gemeente Houten;
- 1.3. plankaart:
de analoge verbeelding van het GML-bestand NL.IMRO.03210000-02-BP01;
- 1.4. aan-huis-verbonden bedrijf
het al dan niet bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;
- 1.5. aan-huis-verbonden beroep:
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig en ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend;
- 1.6. aanbouw:
een aan een hoofdgebouw gebouwd bouwwerk dat ruimtelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw maar in functioneel opzicht deel uitmaakt van dat hoofdgebouw;
- 1.7. 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;
- 1.8. aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.9. aaneengesloten woningen:
blokken van meer dan twee aaneengebouwde woningen;
- 1.10. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.11. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.12. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.13. bijgebouw:
een gebouw dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

- 1.14. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 1.15. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;
- 1.16. 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 de begane grond en gedeeltelijke ondergrondse bouwdelen, maar met uitsluiting van geheel ondergrondse bouwdelen en zolders;
- 1.17. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.18. bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;
- 1.19. bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.20. 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;
- 1.21. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
- 1.22. dienstverlening:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
- 1.23. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.24. hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en voor bewoning is bestemd;
- 1.25. horeca:
het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, een en ander gepaard gaande met dienstverlening;
- 1.26. kantoor:
bedrijf dat ten doel heeft het verlenen van diensten, het leggen van contacten of het uitvoeren van commerciële handelingen niet zijnde detailhandel;

- 1.27. perceelsgrens:
de grens van een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;
- 1.28. prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.29. prostitutiebedrijf:
prostitutie in een daarvoor ingerichte ruimte en in dienstverband (seksclub, bordelen, privé-huizen), niet zijnde sekswinkels, seksbioscopen, sekstheaters en daarmee gelijk te stellen bedrijfstypen.
- 1.30. twee-aan-ééngebouwde woningen/2-aan-ééngebouwde woningen;
blokken van twee aaneengebouwde woningen;
- 1.31. voorgevelrooilijn:
de snijlijn van de voorgevel van het hoofdgebouw en het grondvlak waarop het hoofdgebouw zich bevindt alsmede het verlengde daarvan;
- 1.32. woning:
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor zelfstandige huisvesting van maximaal één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1. afstand tot de perceelsgrens:
De kortste afstand tussen de grens van een bouwperceel en enig punt van het op het bouwperceel voorkomend of nog te bouwen gebouw.
- 2.2. afstand tussen gebouwen:
de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;
- 2.3. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak
- 2.4. 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;
- 2.5. 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;
- 2.6. peil:
 - a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 - b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld
- 2.7. 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;
- 2.8. lengte, breedte en diepte bouwwerk:
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren).

2. Bestemmingsregels

2.1. Enkelbestemmingen

Artikel 3 Bedrijf

Bestemmingsomschrijving

- 3.1. De voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor bedrijfsactiviteiten voor zover:
- a. deze behoren tot de categorie 1 van de van deze regels deel uitmakende "Staat van bedrijfsactiviteiten" met uitzondering van inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer,
 - b. dit in afbeelding 1 zijn aangegeven.

Afbeelding 1: Bedrijfsbestemmingen.

bestemmingsomschrijving	adres	milieucategorie	sbi-code
transportbedrijf	Poort 36	3.2	6024.0

Bouwregels

- 3.2. Ten behoeve van de in lid 3.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende maatschappelijke voorzieningen in de vorm van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken worden gerealiseerd, met inachtneming van:
- a. de in lid 3.3 tot en met 3.4 genoemde regels;
 - b. de aangegeven aanduidingen.
- 3.3. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b. het bouwen van bedrijfswoningen is niet toegestaan.
- 3.4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt:
- a. ten aanzien van erfafscheidingen dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover (en in het geval dat) de in artikel 43 van de Woningwet genoemde situaties dit toelaten;
 - b. voor de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde dat de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

Ontheffing van de gebruiksregels

- 3.5. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.1:
- a. voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen in de tot het plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, voor zover die bedrijfsactiviteiten naar aard en omvang maximaal gelijk te stellen zijn aan de in de Staat van bedrijfsactiviteiten genoemde bedrijfsactiviteiten;

- b. om na bedrijfsbeëindiging van het bedrijf als bedoeld in afbeelding 1, voor de uitoefening van een bedrijfsactiviteit die een lagere milieubelasting heeft dan het bedrijf dat beëindigd is.

Artikel 4 Gemengd

Bestemmingsomschrijving

4.1. De voor "Gemengd" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. kantoren
- c. openbare nutsdoeleinden.

Bouwregels

4.2. Ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken worden gerealiseerd met inachtneming van:

- a. de in lid 4.3 tot en met 4.6 genoemde regels;
- b. de aangegeven aanduidingen.

4.3. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan.

4.4. Voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aanbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'aan- en bijgebouwenstrook' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van aanbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.5. Voor het bouwen van nutsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. deze uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- b. de goothoogte van een nutsgebouw mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- c. de bouwhoogte van een nutsgebouw mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3 meter mag bedragen.

4.6. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt:

- a. ten aanzien van erfafscheidingen dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover (en in het geval dat) de in artikel 43 van de Woningwet genoemde situaties dit toelaten;
- b. voor de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde dat de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen.

Artikel 5 Groen

Bestemmingsomschrijving

- 5.1. De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- groenvoorzieningen;
 - verkeer en verblijf, met uitzondering van parkeren;
 - water;
 - speelvoorzieningen.

Bouwregels

- 5.2. Ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken worden gerealiseerd, met inachtneming van:
- de in lid 5.3 en 5.4 genoemde regels;
 - de aangegeven aanduidingen.
- 5.3. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
- de oppervlakte mag niet meer dan 25 m² bedragen;
 - de goothoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
 - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter.
- 5.4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

Ontheffing van de gebruiksregels

- 5.5. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.1 ten behoeve van de uitbreiding van parkeergelegenheid in de wijk ter plaatse van groenstroken, indien uit onderzoek blijkt dat er een tekort aan parkeergelegenheid bestaat.

Artikel 6 Kantoor

Bestemmingsomschrijving

6.1. De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantooractiviteiten;
met daaraan ondergeschikt:
- b. verkeer en verblijf;
- c. groenvoorziening.

Bouwregels

6.2. Ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken worden gerealiseerd, met inachtneming van:

- a. de in lid 6.3 tot en met 6.4 genoemde regels;
- b. de aangegeven aanduidingen.

6.3. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'sportzaal' een sportzaal mag worden gebouwd;
- c. het bouwen van bedrijfswoningen is niet toegestaan.

6.4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt:

- a. ten aanzien van erfafscheidingen dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover (en in het geval dat) de in artikel 43 van de Woningwet genoemde situaties dit toelaten;
- b. voor de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde dat de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen.

Ontheffing van de bouwregels

6.5. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.3, sub a voor het bouwen van gebouwen van ondergeschikte aard, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen per bestemmingsvlak niet meer dan 50 m² mag bedragen.

6.6. De in lid 6.5 genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 7 Maatschappelijk

Bestemmingsomschrijving

- 7.1. De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening.
met daaraan ondergeschikt:
 - b. verkeer en verblijf;
 - c. groenvoorziening;

Bouwregels

- 7.2. Ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken worden gerealiseerd, met inachtneming van:
- a. de in lid 7.3 tot en met 7.4 genoemde regels;
 - b. de aangegeven aanduidingen.
- 7.3. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b. het bouwen van bedrijfswoningen is niet toegestaan.
- 7.4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt:
- a. ten aanzien van erfafscheidingen dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover (en in het geval dat) de in artikel 43 van de Woningwet genoemde situaties dit toelaten;
 - b. voor de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde dat de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen.

Ontheffing van de bouwregels

- 7.5. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 7.3, sub a voor het bouwen van gebouwen van ondergeschikte aard, met dien verstande dat:
- a. de goothoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
 - b. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen per bestemmingsvlak niet meer dan 50 m² mag bedragen.
- 7.6. De in lid 7.5 genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid;
 - d. de milieusituatie;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8 Sport

Bestemmingsomschrijving

8.1. De voor "Sport" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van sportactiviteiten; met daaraan ondergeschikt:
- b. verkeer en verblijf;
- c. water;
- d. groenvoorziening;
- e. horeca-activiteiten in de vorm van een sportkantine.

Bouwregels

8.2. Ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken worden gerealiseerd, met inachtneming van:

- a. de in lid 8.3 tot en met 8.4 genoemde regels;
- b. de aangegeven aanduidingen.

8.3. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter
- c. de afstand van gebouwen tot een perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2 meter;
- d. de oppervlakte van de horeca-activiteiten als bedoeld in lid 8.1, sub e mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 60 m² op het perceel Warinenpoort 3 (handbal);
 - 2. 165 m² op het perceel Warinenpoort 7 (hockey).

8.4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte:

- a. van terreinafscheidingen niet meer dan 2,5 meter mag bedragen;
- b. van ballenvanghekken niet meer dan 7,5 meter mag bedragen;
- c. van lichtmasten niet meer dan 12 meter mag bedragen;
- d. van schietpalen niet meer dan 17 meter mag bedragen;
- e. voor de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 4 meter mag bedragen.

Nadere eisen

8.5. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub d van de Wet ruimtelijke ordening nadere eisen stellen aan de situering en/of de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
- b. de verkeersveiligheid; en
- c. de handhaving van hydrologische waarden.

Ontheffing van de bouwregels

- 8.6. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 8.3, sub a voor het bouwen van gebouwen van ondergeschikte aard, met dien verstande dat:
- a. de goothoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
 - b. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen per bestemmingsvlak niet meer dan 50 m² mag bedragen.
- 8.7. De in lid 8.6 genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid;
 - d. de milieusituatie;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Tuin

Bestemmingsomschrijving

- 9.1. De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Bouwregels

- 9.2. Ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken worden gerealiseerd, met inachtneming van:
- a. de in lid 9.3 tot en met 9.4 genoemde regels;
 - b. de aangegeven aanduidingen.
- 9.3. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- 9.4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt, dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover (en in het geval dat) de in artikel 43 van de Woningwet genoemde situaties dit toelaten.

Specifieke gebruiksregels

- 9.5. Ter plaatse van de aanduiding 'p' en '2p' dienen per perceel minimaal één respectievelijk twee parkeerplaatsen met een afmeting van tenminste 3 x 5 meter te worden gerealiseerd en in stand gehouden.
- 9.6. Tot een verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de in lid 9.5 bedoelde parkeerplaats voor andere doeleinden, zoals dit onder meer blijkt uit het verwijderen van de verharding, dan wel het ontoegankelijk maken van de parkeerplaats.

Artikel 10 Verkeer-wegverkeer

Bestemmingsomschrijving

10.1. De als "Verkeer-wegverkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer en verblijf;
met daaraan ondergeschikt:
- b. groenvoorziening;
- c. water;
- d. nutsvoorzieningen.

Bouwregels

10.2. Ten behoeve van de in lid 10.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken worden gerealiseerd, met inachtneming van:

- a. de in lid 10.3 tot en met 10.4 genoemde regels;
- b. de aangegeven aanduidingen.

10.3. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. deze uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- b. de goothoogte van een nutsgebouw mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- c. de bouwhoogte van een nutsgebouw mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3 meter mag bedragen.

10.4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt, dat:

- a. de bouwhoogte van lantaarnpalen niet meer dan 12 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van verkeersregelinstallaties niet meer dan 5 meter mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van bewegwijzering niet meer dan 10 meter mag bedragen;
- d. deze uitsluitend in overige gevallen uitsluitend zijn toegestaan voor zover (en in het geval dat) de in artikel 43 van de Woningwet genoemde situaties dit toelaten.

Artikel 11 Water

Bestemmingsomschrijving

11.1. De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterstaat;
- c. water;
- d. oevers.

Bouwregels

11.2. Ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken worden gerealiseerd, met inachtneming van:

- a. de in lid 11.3 genoemde regels;
- b. de aangegeven aanduidingen.

11.3. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde op de in lid 11.1 omschreven gronden geldt, dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover (en in het geval dat) de in artikel 43 van de Woningwet genoemde situaties dit toelaten.

Artikel 12 Wonen-aaneengesloten

Bestemmingsomschrijving

12.1. De voor "Wonen-aaneengesloten" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep.

Bouwregels

12.2. Ten behoeve van de in lid 12.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken worden gerealiseerd, met inachtneming van:

- a. de in lid 12.3 tot en met 12.5 genoemde regels;
- b. de aangegeven aanduidingen.

12.3. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend in de vorm van een aangesloten woning binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse waar de aanduiding 'goothoogte = hoogte' is aangegeven, dient een hoofdgebouw plat te worden afgedekt.

12.4. Voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aanbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'aan- en bijgebouwenstrook' worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen, met dien verstande dat het bestemmingsvlak voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
- c. de goothoogte van een aanbouw en bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte van een aanbouw en bijgebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter, tenzij anders is aangegeven;
- e. voor zover een aanbouw en bijgebouw wordt afgedekt met een kap is de dakhelling identiek aan de dakhelling van het hoofdgebouw op het bouwperceel.

12.5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt, dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover (en in het geval dat) de in artikel 43 van de Woningwet genoemde situaties dit toelaten.

Nadere eisen

12.6. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 3.6, lid 1, sub d van de Wet ruimtelijke ordening nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid; en

- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden / bouwwerken; ten behoeve van de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de gebouwen, gebouwdelen en reclame-uitingen, met dien verstande dat de nadere eisen passen binnen het voor het gebied door de gemeenteraad geformuleerde welstandsbeleid, dan wel vanuit het oogpunt van brandveiligheid en bereikbaarheid noodzakelijk zijn.

Ontheffing van de bouwregels

- 12.7. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 12.3, sub a voor het overschrijden van de voorgevelrooilijn door erkers en entrees, met dien verstande dat:
- a. de overschrijding niet meer dan 1,2 meter mag bedragen, met een maximum van 1/3 van de voortuindiepte;
 - b. de breedte niet meer dan 2/3 van de (voor)gevelbreedte mag beslaan;
 - c. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
 - d. indien gebouwd wordt voor de voorgevel, deze ontheffing niet mag worden toegepast, indien de erker/entree is gericht op een openbare ruimte, met de aanduiding 'openbare ruimte I'.

Specifieke gebruiksregels

- 12.8. Ter plaatse van de aanduiding 'p' dient per perceel minimaal één parkeerplaats met een afmeting van tenminste 3 x 5 meter te worden gerealiseerd en in stand gehouden.
- 12.9. Tot een verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de in lid 12.8 bedoelde parkeerplaats voor andere doeleinden, zoals dit onder meer blijkt uit het verwijderen van de verharding, dan wel het ontoegankelijk maken van de parkeerplaats.
- 12.10. Aan het gebruik ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen, gelden de volgende beperkende voorwaarden:
- a. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden te blijven, waarbij maximaal 50% van de vloeroppervlakte van de woning (inclusief de maximaal te realiseren aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen bij de woning) gebruikt mag worden ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep;
 - b. een aan-huis-verbonden beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend door de bewoner van de woning op dat bouwperceel;
 - c. er geen detailhandel mag plaatsvinden;
 - d. de beroepsuitoefening niet mag plaatsvinden in vrijstaande bijgebouwen.

Ontheffing van de gebruiksregels

- 12.11. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 12.1 voor het uitoefenen van aan-huis-verbonden bedrijven, met dien verstande dat:

- a. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dit betekent onder meer dat geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder de werking van de Wet milieubeheer (Stb. 1992, 551) valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
- b. de woonfunctie in overwegende mate behouden dient te blijven, waarbij maximaal 50% van de vloeroppervlakte van de woning (inclusief de maximaal te realiseren aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen bij de woning) gebruikt mag worden ten behoeve van het aan-huis-verbonden bedrijf;
- c. het aan-huis-verbonden bedrijf uitsluitend mag worden uitgeoefend door de bewoner van de woning op dat bouwperceel;
- d. er voldoende parkeergelegenheid op het perceel, dan wel in de omgeving aanwezig dient te zijn;
- e. de verkeersaantrekkende werking niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de normale afwikkeling van het verkeer;
- f. er geen detailhandel mag plaatsvinden;
- g. de bedrijfsactiviteiten niet mogen plaatsvinden in vrijstaande bijgebouwen.

Artikel 13 Wonen-gestapeld

Bestemmingsomschrijving

13.1. De voor "Wonen-gestapeld" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep.

Bouwregels

13.2. Ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken worden gerealiseerd, met inachtneming van:

- a. de in lid 13.3 tot en met 13.5 genoemde regels;
- b. de aangegeven aanduidingen.

13.3. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend in de vorm van gestapelde woningen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse waar de aanduiding 'goothoogte = hoogte' is aangegeven, dient een hoofdgebouw plat te worden afgedekt;
- c. ter plaatse van de aanduiding onderdoorgang is geen bebouwing toegestaan op de eerste bouwlaag (=begane grond).

13.4. Voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aanbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'aan- en bijgebouwenstrook' worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen, met dien verstande dat het bestemmingsvlak voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
- c. de goothoogte van een aanbouw en bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte van een aanbouw en bijgebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter, tenzij anders is aangegeven;
- e. voor zover een aanbouw en bijgebouw wordt afgedekt met een kap is de dakhelling identiek aan de dakhelling van het hoofdgebouw op het bouwperceel.

13.5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt, dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover (en in het geval dat) de in artikel 43 van de Woningwet genoemde situaties dit toelaten.

Nadere eisen

13.6. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 3.6, lid 1, sub d van de Wet ruimtelijke ordening nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;

- c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid; en
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden / bouwwerken;
- ten behoeve van de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de gebouwen, gebouwdelen en reclame-uitingen, met dien verstande dat de nadere eisen passen binnen het voor het gebied door de gemeenteraad geformuleerde welstandsbeleid, dan wel vanuit het oogpunt van brandveiligheid en bereikbaarheid noodzakelijk zijn.

Specifieke gebruiksregels

- 13.7. Aan het gebruik ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen, gelden de volgende beperkende voorwaarden:
- a. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden te blijven, waarbij maximaal 50% van de vloeroppervlakte van het bouwvlak (inclusief de maximaal te realiseren aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen bij de woning) van de woning gebruikt mag worden ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep;
 - b. een aan-huis-verbonden beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend door de bewoner van de woning op dat bouwperceel;
 - c. er geen detailhandel mag plaatsvinden;
 - d. de beroepsuitoefening niet mag plaatsvinden in vrijstaande bijgebouwen.

Ontheffing van de gebruiksregels

- 13.8. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 13.1 voor het uitoefenen van aan-huis-verbonden bedrijven, met dien verstande dat:
- a. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dit betekent onder meer dat geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder de werking van de Wet milieubeheer (Stb. 1992, 551) valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 - b. de woonfunctie in overwegende mate behouden dient te blijven, waarbij maximaal 50% van de vloeroppervlakte van de woning (inclusief de maximaal te realiseren aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen bij de woning) gebruikt mag worden ten behoeve van het aan-huis-verbonden bedrijf;
 - c. het aan-huis-verbonden bedrijf uitsluitend mag worden uitgeoefend door de bewoner van de woning op dat bouwperceel;
 - d. er voldoende parkeergelegenheid op het perceel, dan wel in de omgeving aanwezig dient te zijn;
 - e. de verkeersaantrekkende werking niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de normale afwikkeling van het verkeer;
 - f. er geen detailhandel mag plaatsvinden;
 - g. de bedrijfsactiviteiten niet mogen plaatsvinden in vrijstaande bijgebouwen.

Artikel 14 Wonen-2-aan-één

Bestemmingsomschrijving

14.1. De voor "Wonen-2-aan-één" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep.

Bouwregels

14.2. Ten behoeve van de in lid 14.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken worden gerealiseerd, met inachtneming van:

- a. de in lid 14.4 tot en met 14.5 genoemde regels;
- b. de aangegeven aanduidingen.

14.3. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend in de vorm van een twee-aan-ééngebouwde woningen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse waar de aanduiding 'gothoogte = hoogte' is aangegeven, dient een hoofdgebouw plat te worden afgedekt.

14.4. Voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aanbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'aan- en bijgebouwenstrook' worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen, met dien verstande dat het bestemmingsvlak voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
- c. de gothoogte van een aanbouw en bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte van een aanbouw en bijgebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter, tenzij anders is aangegeven;
- e. voor zover een aanbouw en bijgebouw wordt afgedekt met een kap is de dakhelling identiek aan de dakhelling van het hoofdgebouw op het bouwperceel.

14.5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt, dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover (en in het geval dat) de in artikel 43 van de Woningwet genoemde situaties dit toelaten.

Nadere eisen

14.6. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 3.6, lid 1, sub d van de Wet ruimtelijke ordening nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid; en

e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden / bouwwerken; ten behoeve van de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de gebouwen, gebouwdelen en reclame-uitingen, met dien verstande dat de nadere eisen passen binnen het voor het gebied door de gemeenteraad geformuleerde welstandsbeleid, dan wel vanuit het oogpunt van brandveiligheid en bereikbaarheid noodzakelijk zijn.

Ontheffing van de bouwregels

- 14.7. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 14.3, sub a voor het overschrijden van de voorgevelrooilijn door erkers en entrees, met dien verstande dat:
- a. de overschrijding niet meer dan 1,2 meter mag bedragen, met een maximum van 1/3 van de voortuindiepte;
 - b. de breedte niet meer dan 2/3 van de (voor)gevelbreedte mag beslaan;
 - c. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
 - d. indien gebouwd wordt voor de voorgevel, deze ontheffing niet mag worden toegepast, indien de erker/ entree is gericht op een openbare ruimte, met de aanduiding 'openbare ruimte I'.

Specifieke gebruiksregels

- 14.8. Ter plaatse van de aanduiding 'p' en '2p' dienen per perceel minimaal één respectievelijk twee parkeerplaatsen met een afmeting van tenminste 3 x 5 meter te worden gerealiseerd en in stand gehouden.
- 14.9. Tot een verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de in lid 14.8 bedoelde parkeerplaats voor andere doeleinden, zoals dit onder meer blijkt uit het verwijderen van de verharding, dan wel het ontoegankelijk maken van de parkeerplaats.
- 14.10. Aan het gebruik ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen, gelden de volgende beperkende voorwaarden:
- a. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden te blijven, waarbij maximaal 50% van de vloeroppervlakte van de woning (inclusief de maximaal te realiseren aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen bij de woning) gebruikt mag worden ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep;
 - b. een aan-huis-verbonden beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend door de bewoner van de woning op dat bouwperceel;
 - c. er geen detailhandel mag plaatsvinden;
 - d. de beroepsuitoefening niet mag plaatsvinden in vrijstaande bijgebouwen.

Ontheffing van de gebruiksregels

- 14.11. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 14.1 voor het uitoefenen van aan-huis-verbonden bedrijven, met dien verstande dat:

- a. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dit betekent onder meer dat geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder de werking van de Wet milieubeheer (Stb. 1992, 551) valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
- b. de woonfunctie in overwegende mate behouden dient te blijven, waarbij maximaal 50% van de vloeroppervlakte van de woning (inclusief de maximaal te realiseren aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen bij de woning) gebruikt mag worden ten behoeve van het aan-huis-verbonden bedrijf;
- c. het aan-huis-verbonden bedrijf uitsluitend mag worden uitgeoefend door de bewoner van de woning op dat bouwperceel;
- d. er voldoende parkeergelegenheid op het perceel, dan wel in de omgeving aanwezig dient te zijn;
- e. de verkeersaantrekkende werking niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de normale afwikkeling van het verkeer;
- f. er geen detailhandel mag plaatsvinden;
- g. de bedrijfsactiviteiten niet mogen plaatsvinden in vrijstaande bijgebouwen.

Artikel 15 Wonen-vrijstaand

Bestemmingsomschrijving

15.1. De voor "Wonen-vrijstaand" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep.

Bouwregels

15.2. Ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken worden gerealiseerd, met inachtneming van:

- a. de in lid 15.3 tot en met 15.5 genoemde regels;
- b. de aangegeven aanduidingen.

15.3. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend in de vorm van een vrijstaande woning binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse waar de aanduiding 'goothoogte = hoogte' is aangegeven, dient een hoofdgebouw plat te worden afgedekt.

15.4. Voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aanbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'aan- en bijgebouwenstrook' worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen, met dien verstande dat het bestemmingsvlak voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
- c. de goothoogte van een aanbouw en bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte van een aanbouw en bijgebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter, tenzij anders is aangegeven;
- e. voor zover een aanbouw en bijgebouw wordt afgedekt met een kap is de dakhelling identiek aan de dakhelling van het hoofdgebouw op het bouwperceel.

15.5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt, dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover (en in het geval dat) de in artikel 43 van de Woningwet genoemde situaties dit toelaten.

Nadere eisen

15.6. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 3.6, lid 1, sub d van de Wet ruimtelijke ordening nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid; en

- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden / bouwwerken; ten behoeve van de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de gebouwen, gebouwdelen en reclame-uitingen, met dien verstande dat de nadere eisen passen binnen het voor het gebied door de gemeenteraad geformuleerde welstandsbeleid, dan wel vanuit het oogpunt van brandveiligheid en bereikbaarheid noodzakelijk zijn.

Ontheffing van de bouwregels

- 15.7. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 15.3, sub a voor het overschrijden van de voorgevelrooilijn door erkers en entrees, met dien verstande dat:
- a. de overschrijding niet meer dan 1,2 meter mag bedragen, met een maximum van 1/3 van de voortuindiepte;
 - b. de breedte niet meer dan 2/3 van de (voor)gevelbreedte mag beslaan;
 - c. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
 - d. indien gebouwd wordt voor de voorgevel, deze ontheffing niet mag worden toegepast, indien de erker/ entree is gericht op een openbare ruimte, met de aanduiding 'openbare ruimte I'.

Specifieke gebruiksregels

- 15.8. Ter plaatse van de aanduiding 'p' en '2p' dienen per perceel minimaal één respectievelijk twee parkeerplaatsen met een afmeting van tenminste 3 x 5 meter te worden gerealiseerd en in stand gehouden.
- 15.9. Tot een verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de in lid 15.8 bedoelde parkeerplaats voor andere doeleinden, zoals dit onder meer blijkt uit het verwijderen van de verharding, dan wel het ontoegankelijk maken van de parkeerplaats.
- 15.10. Aan het gebruik ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen, gelden de volgende beperkende voorwaarden:
- a. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden te blijven, waarbij maximaal 50% van de vloeroppervlakte van de woning (inclusief de maximaal te realiseren aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen bij de woning) gebruikt mag worden ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep;
 - b. een aan-huis-verbonden beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend door de bewoner van de woning op dat bouwperceel;
 - c. er geen detailhandel mag plaatsvinden;
 - d. de beroepsuitoefening niet mag plaatsvinden in vrijstaande bijgebouwen.

Ontheffing van de gebruiksregels

- 15.11. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 15.1 voor het uitoefenen van aan-huis-verbonden bedrijven, met dien verstande dat:

- a. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dit betekent onder meer dat geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder de werking van de Wet milieubeheer (Stb. 1992, 551) valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
- b. de woonfunctie in overwegende mate behouden dient te blijven, waarbij maximaal 50% van de vloeroppervlakte van de woning (inclusief de maximaal te realiseren aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen bij de woning) gebruikt mag worden ten behoeve van het aan-huis-verbonden bedrijf;
- c. het aan-huis-verbonden bedrijf uitsluitend mag worden uitgeoefend door de bewoner van de woning op dat bouwperceel;
- d. er voldoende parkeergelegenheid op het perceel, dan wel in de omgeving aanwezig dient te zijn;
- e. de verkeersaantrekkende werking niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de normale afwikkeling van het verkeer;
- f. er geen detailhandel mag plaatsvinden;
- g. de bedrijfsactiviteiten niet mogen plaatsvinden in vrijstaande bijgebouwen.

2.2. Dubbelbestemmingen

Artikel 16 Waarde - Archeologie-1

Bestemmingsomschrijving

- 16.1. De voor "Waarde - archeologie-1" aangewezen gronden zijn bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

Bouwregels

- 16.2. In afwijking van het in het plan ten aanzien van deze gronden bepaalde, zijn op en in deze gronden uitsluitend bouwwerken en voorzieningen toegestaan ten behoeve van instandhouding en bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

Ontheffing van de bouwregels

- 16.3. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 16.2 voor bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen, mits uit archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- 16.4. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de ontheffing de volgende verplichtingen worden verbonden:
- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Aanlegvergunning

- 16.5. In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op en in de in lid 16.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 100 m² of meer:
- het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,5 meter onder peil, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
 - het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 - het ophogen en egaliseren van gronden;

- d. het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde hoogheemraadschap;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- f. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,5 meter onder peil.

16.6. Aanlegvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en
- b. vooraf door aanvrager van de aanlegvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld:
 - 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 - 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 - 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.

16.7. Het in lid 16.5 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- b. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

16.8. De in lid 16.5 genoemde uitzondering voor werken en werkzaamheden over een oppervlakte van minder dan 100m² geldt niet indien in de periode van 24 maanden voor de datum van voorgenomen werken of werkzaamheden een ontheffing van aanlegvergunning is verleend voor aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 meter van het onderhavige terrein.

16.9. Alvorens een aanlegvergunning te verlenen als bedoeld in lid 16.5, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

Wijzigingsbevoegdheid

16.10. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening het plan zodanig wijzigen dat het bestemmingsvlak:

- a. naar ligging wordt verschoven, danwel
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, danwel
- c. wordt verwijderd,

voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 17 Waarde - Archeologie-2

Bestemmingsomschrijving

- 17.1. De voor "Waarde - archeologie-2" aangewezen gronden zijn bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

Bouwregels

- 17.2. In afwijking van het in het plan ten aanzien van deze gronden bepaalde, zijn op en in deze gronden uitsluitend bouwwerken en voorzieningen toegestaan ten behoeve van instandhouding en bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden, met dien verstande dat deze bouwregel niet van toepassing is ter plaatse van de aanduiding 'archeologisch monument'¹.

Ontheffing van de bouwregels

- 17.3. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 17.2 voor bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen, mits uit archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- 17.4. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de ontheffing de volgende verplichtingen worden verbonden:
- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Aanlegvergunning

- 17.5. In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op en in de in lid 17.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 500 m² of meer:

¹ De aanduiding 'archeologisch monument' heeft in dit bestemmingsplan uitsluitend een signalerende waarde. De bouwregels en het aanlegvergunningstelsel uit dit artikel zijn hiervoor niet van toepassing omdat de bescherming van archeologische monumenten is geregeld in de Monumentenwet 1988 en niet in het bestemmingsplan. Bij bodemingrepen in gebieden met deze aanduiding dient derhalve de procedure ingevolge hoofdstuk II van de Monumentenwet te worden doorlopen.

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,5 meter onder peil, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde hoogheemraadschap;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- f. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,5 meter onder peil.

17.6. Aanlegvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en
- b. vooraf door aanvrager van de aanlegvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat in de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld:
 - 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 - 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 - 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.

17.7. Het in lid 17.5 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- b. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'archeologisch monument'.

17.8. De in lid 17.5 genoemde uitzondering voor werken en werkzaamheden over een oppervlakte van minder dan 500m² geldt niet indien in de periode van 24 maanden voor de datum van voorgenomen werken of werkzaamheden een ontheffing van aanlegvergunning is verleend voor aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 meter van het onderhavige terrein.

17.9. Alvorens een aanlegvergunning te verlenen als bedoeld in lid 17.5, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

Wijzigingsbevoegheid

17.10. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening het plan zodanig wijzigen dat het bestemmingsvlak:

- a. naar ligging wordt verschoven, danwel
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, danwel
- c. wordt verwijderd,

voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

3. Algemene regels

Artikel 18 Antidubbelregel

- 18.1. 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 19 Algemene bouwregels

- 19.1. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub d van de Wet ruimtelijke ordening nadere eisen stellen aan de plaats, de fundering en de afmetingen van bouwwerken, voor zover die worden gebouwd op of, binnen een afstand van 30 meter tot archeologische monumenten of gebieden met de bestemming "Waarde - Archeologie-1" en "Waarde - Archeologie-2", zulks ter voorkoming van onevenredige aantasting van het zicht op en de landschappelijke inpassing van de betreffende waardevolle terreinen.

Artikel 20 Algemene gebruiksregels

Gebruiksregels

- 20.1. Als verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en water, alsmede de daarop voorkomende boten, bouwwerken of delen daarvan te gebruiken ten behoeve van een prostitutiebedrijf.

Artikel 21 Algemene ontheffingsregels

Meetverschillen

- 21.1. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, ontheffing verlenen van de regels van het plan, voor zover dit, tengevolge van geringe afwijkingen of onnauwkeurigheden noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan, met dien verstande dat de genoemde afwijkingen ten hoogste 5,00 meter mogen bedragen.

10%-regeling

- 21.2. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, ontheffing verlenen van de regels van het plan ten behoeve van een vermeerdering van de voorgeschreven maten en percentages, alsmede de inhoud en de oppervlakte van de bouwwerken, mits de vermeerdering niet meer dan 10% bedraagt.

Nutsvoorzieningen

- 21.3. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, ontheffing verlenen van de regels van het plan ten behoeve van de bouw van nutsgebouwtjes met een maximale bouwhoogte, oppervlakte en inhoud van respectievelijk 5 meter, 25 m² en 75 m³.

Artikel 22 Algemene procedureregels***Procedure ontheffingsregels***

- 22.1. Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing op grond van deze regels is de procedure van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (uniforme openbare voorbereidingsprocedure).
- 22.2. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van deze regels is de procedure van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (uniforme openbare voorbereidingsprocedure).

4. Overgangs- en slotregels

Artikel 23 Overgangsrecht

Bouwwerken

- 23.1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 23.2. Burgermeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 23.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 23.1 met maximaal 10%.
- 23.3. Lid 23.1 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.

Gebruik

- 23.4. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 23.5. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 23.4, 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.
- 23.6. Indien het gebruik, bedoeld in lid 23.4, na de 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.
- 23.7. Lid 23.4 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 kunnen worden aangehaald als "Regels bestemmingsplan Tiellandt".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Houten, gehouden op 26 januari 2010.....

....., voorzitter

....., griffier

Plankaart