

Waterrijk Woerden



Vastgesteld

26 juni 2014



TOELICHING

Gemeente Woerden

Beheersverordening Waterrijk Woerden

VASTGESTELD

INHOUD:

- TOELICHTING
- REGELS
- KAART

Werknummer: 370.508.01

Datum: 26 juni 2014

KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw,
Architectuur, Landschap B.V.
Rotterdam

Inhoudsopgave van de toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel van het plan	1
1.2	Ligging, begrenzing en aard besluitgebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4	Leeswijzer	2
2	De beheersverordening (verantwoording)	3
2.1	Juridisch kader	3
2.2	Bestaande situatie	3
2.3	Vorm	3
3	Planmethodiek	5
3.1	Inleiding	5
3.2	Regels	5
3.3	Geometrische plaatsbepaling	6
4	Beleidsaspecten	7
4.1	Kader	7
4.1.1	Nationaal beleid	7
4.1.2	Provinciaal beleid	7
4.1.3	Gemeentelijk beleid	8
4.2	Conclusie	9
5	Omgevingsaspecten	11
5.1	Luchtkwaliteit	11
5.2	Geluid	11
5.3	Bodemkwaliteit	12
5.4	Externe veiligheid	12
5.5	Water	13
5.6	Natuur en ecologie	15
5.7	Archeologie	16
5.8	Cultuurhistorie	19
5.9	Bedrijven en milieuzonering	20
6	Uitvoerbaarheid	21
6.1	Economische uitvoerbaarheid	21
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
7	Procedure	23

Bijlage 1: omzettingsvoorstel



Afbeelding 1: besluitgebied beheersverordening 'Waterrijk Woerden'



Afbeelding 2: ligging vigerende bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen en projectbesluit

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Binnen het besluitgebied van de beheersverordening “Waterrijk Woerden” vigeren momenteel de bestemmingsplannen “Waterrijk Woerden”, “Waterrijk Woerden/Villapark Zuid” en “Waterrijk Woerden/Villapark Midden”. In het bestemmingsplan “Waterrijk Woerden” zijn verschillende uitwerkingsbevoegdheden opgenomen. De desbetreffende uitwerkingsbevoegdheden zijn allemaal uitgewerkt. Daarvoor zijn twaalf uitwerkingsplannen opgesteld.

Omdat de bestemmingsplannen “Waterrijk Woerden”, “Waterrijk Woerden/Villapark Zuid” en “Waterrijk Woerden/Villapark Midden” alsmede de uitwerkingsplannen verouderd zijn, is het nodig om voor het besluitgebied een actueel planologisch instrument vast te stellen. De regelingen uit voornoemde bestemmingsplannen en de uitwerkingsplannen zijn echter zeer specifiek en bovendien nog bruikbaar als juridisch-planologisch toetsingskader. Er is dan ook voor gekozen om een beheersverordening op te stellen die de planologische situatie binnen het besluitgebied vastlegt.

1.2 Ligging, begrenzing en aard besluitgebied

Het besluitgebied ‘Waterrijk Woerden’ ligt in het oosten van de kern Woerden en ten noorden van de A12. Het besluitgebied is (bijna) gelijk aan de plangebied zoals opgenomen in bestemmingsplan “Waterrijk Woerden”. Enkel in het zuidwesten en noordoosten is sprake van een verruiming. Deze grens wordt gevormd door de plangrens van de bestemmings- en uitwerkingsplannen “Waterrijk Woerden/Villapark Zuid”, “Eiland III, Biezenhof en Kadewoningen”, “Eiland III, Riethof Noord Oost” en “Eilanden II, Steigerwoningen”. De plangrenzen van deze uitwerkingsplannen liggen deels buiten de plangrens van het bestemmingsplan “Waterrijk Woerden”. Op de hiernaast weergegeven afbeelding is de globale ligging van het besluitgebied weergegeven.

Het besluitgebied bestaat overwegend uit verschillende typen woningen met bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen. Ook is sprake van veel watergangen en waterpartijen.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De beheersverordening vervangt voor dit desbetreffende gebied de bestemmingsplannen “Waterrijk Woerden”, “Villapark Zuid” en “Villapark Midden”, de vigerende uitwerkingsplannen en een projectbesluit. Voor een overzicht van de ligging van deze plannen verwijzen wij u naar afbeelding 2, zoals hiernaast weergegeven. De nummers zoals weergegeven in onderstaande tabel corresponderen met de nummers opgenomen op de afbeelding.

Nummer	Bestemmingsplan(nen)	Vastgesteld
1	Waterrijk Woerden	30 juni 2004
2	Waterrijk Woerden/Villapark Zuid	13 december 2007
3	Waterrijk Woerden/Villapark Midden	1 november 2012
Nummer	Uitwerkingsplan(nen)	Vastgesteld
4	Eiland II	4 juli 2006
5	Eiland II, Steigerwoningen	5 februari 2007
6	Villapark Noord	9 mei 2006
7	Eiland III, Meesterkwartier	4 juli 2006
8	Eiland III, Grachtenwoningen	13 juli 2010
9	Eiland III, Inarihof	8 mei 2007

10	Eiland III, Kallahof	16 december 2008
11	Eiland III, Riethof-West	8 mei 2012
12	Eiland III, Biezenhof en Kadewoningen	15 februari 2011
13	Eiland III, Riethof Noord-Oost	15 februari 2011
14	Eiland IV, West inclusief drijvend wonen	6 mei 2014
15	Eiland IV, Oost	6 mei 2014
Nummer	Projectbesluit	Vastgesteld
16	Villapark Spaaklaan	8 juni 2009

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat een aantal algemene planaspecten. In hoofdstuk 2 wordt een toelichting gegeven op het instrument 'beheersverordening' en wordt aangegeven waarom voor dit instrument is gekozen. In hoofdstuk 3 wordt de planmethodiek beschreven, in hoofdstuk 4 de relevante beleidsaspecten en in hoofdstuk 5 de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 6 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de verordening aangetoond. In het laatste hoofdstuk wordt de procedure van de beheersverordening uiteengezet.

2 De beheersverordening (verantwoording)

2.1 Juridisch kader

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) op 1 juli 2008 is de beheersverordening als planologisch instrument geïntroduceerd. De mogelijkheid voor de gemeenteraad om een beheersverordening vast te stellen is opgenomen in artikel 3.38 Wro. Uit de wettekst blijkt dat de beheersverordening bedoeld is voor gebieden waar geen ontwikkelingen plaatsvinden of worden voorzien en voorts dat de beheersverordening de bestaande situatie binnen het besluitgebied vastlegt.

Er zijn verschillende interpretaties mogelijk van de bestaande situatie. Zo kan er aangesloten worden bij de feitelijke situatie binnen het besluitgebied of bij de planologische situatie op grond van de geldende bestemmingsplannen. Een combinatie van uitgangspunten is ook mogelijk.

De wet schrijft geen vormvereisten voor waaraan de beheersverordening moet voldoen. Dat betekent dat elke gemeente vrij is om een passende vorm te bepalen. Het is wel verplicht de beheersverordening digitaal vast te stellen. Ook een analoge verbeelding (kaart) is verplicht. Voorts moet de beheersverordening voldoen aan de Rsro en dus aan IMRO 2012 en de STRI 2012. De SVBP 2012 is niet van toepassing op de beheersverordening.

2.2 Bestaande situatie

Voor invulling van het begrip 'bestaande situatie' is in de onderhavige beheersverordening gekozen voor invulling conform de planologische situatie. Dit betekent dat de regelingen uit de vigerende bestemmingsplannen "Waterrijk Woerden", "Waterrijk Woerden"/Villapark Zuid" en "Waterrijk Woerden"/Villapark Midden" en de uitwerkingsplannen één-op-één zijn overgenomen.

2.3 Vorm

Gekozen is voor een beheersverordening die qua vorm aansluit bij de vigerende plannen. Dat wil zeggen dat de beheersverordening 'Waterrijk Woerden' als een bestemmingsplan is opgesteld, waarbij de wijze van bestemmen uit de vigerende plannen is aangehouden. Deze plannen zijn niet conform de SVBP2012 opgesteld. Nu de beheersverordening vormvrij is, is dit ook niet nodig. Er is bewust voor gekozen om de SVBP2012 niet te gebruiken. De huidige regelingen zijn namelijk qua systematiek zeer specifiek. Het omzetten van die systematiek naar de SVBP2012 zou voor problemen kunnen zorgen.

3 Planmethodiek

3.1 Inleiding

Zoals hiervoor al is vermeld, is het uitgangspunt van deze beheersverordening het overnemen van de regelingen uit de ter plaatse van het besluitgebied vigerende bestemmingsplannen. Dat wil zeggen dat het uitgangspunt is dat bestaande rechten worden overgenomen en niet worden beperkt.

3.2 Regels

De regels in deze beheersverordening bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Besluitvlakregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Slotregel (hoofdstuk 4)

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende besluitvlakken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van de verordening onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. In de begripsbepalingen is onder meer het begrip ‘bestaande situatie’ omschreven. Onder bestaande situatie moet de legale bestaande situatie worden bestaan. Illegaal gebruik of illegale bebouwing vallen daar niet onder.

Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in de verordening gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in de verordening voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

In de beheersverordening ‘Waterrijk Woerden’ komt een groot aantal bestemmingen en aanduidingen voor. Deze bestemmingen en aanduidingen zijn één-op-één overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen. De bestemmingen betreffen met name woonbestemmingen. Omdat de regelingen één-op-één overgenomen zijn uit de verschillende vigerende plannen en de naamgeving van de bestemmingen van die plannen soms gelijk is aan elkaar, is het nodig geweest de bestemmingen een andere naam te geven. In de tabel die als bijlage 1 bij deze beheersverordening is gevoegd (omzettingsvoorstel), is inzichtelijk gemaakt hoe de bestemmingen zijn omgezet.

De algemene bestemmingen zoals “Groenvoorzieningen”, “Verkeersdoeleinden”, “Verblijfsdoeleinden” en “Water” uit de verschillende vigerende bestemmingsplannen zijn samengevoegd.

Ook zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen, te weten “Archeologische waarde” en “Leiding – Leidingstrook”.

Bij het voorgaande wordt opgemerkt dat de wijzigingsbevoegdheden uit de vigerende regelingen *niet* zijn overgenomen. In een beheersverordening kunnen die bevoegdheden niet worden opgenomen, aangezien de beheersverordening geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels zijn overgenomen uit het bestemmingsplan “Waterrijk Woerden”. In de algemene regels zijn algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels opgenomen.

In de gebruiksregels zijn gebruiksverboden opgenomen. In de algemene afwijkingsregels zijn ten slotte bepalingen opgenomen op grond waarvan geringe afwijkingen mogelijk worden gemaakt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Omdat de planologische situatie als uitgangspunt is genomen, is er een overgangsrechtelijke bepaling in de regels opgenomen. Deze houdt in dat bouwwerken en gebruik in strijd met de beheersverordening mag worden voortgezet als daarvoor een omgevingsvergunning is verleend of als het gebruik in overeenstemming was met de voorheen vigerende plannen.

In de slotregel is de officiële naam van de verordening bepaald. Onder deze naam kan de beheersverordening worden aangehaald.

3.3 Geometrische plaatsbepaling

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een GBKN-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekscoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In de verordening is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de kaart, is het besluitgebied zichtbaar.

4 Beleidsaspecten

4.1 Kader

De beheersverordening 'Waterrijk Woerden' legt binnen het besluitgebied de planologisch vigerende situatie vast. Er is binnen het besluitgebied geen sprake van nieuwe planologische ontwikkelingen. Gelet daarop, is hieronder alleen aandacht besteed aan de beleidskaders die eventueel gevolgen kunnen hebben voor de beheersverordening. Ander beleid is niet beschreven.

4.1.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (Ministerie I&M, 2012) vindt het Rijk de stedelijke regio's van mainports, brainport, greenports en de valleys van nationale betekenis. In 2040 moet de internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's optimaal zijn en moeten de verbindingen met de Mainport, Schiphol en Greenports met Europa en de rest van de wereld uitstekend zijn.

De gemeente Woerden valt in de SVIR onder de Greenport. Daarnaast bevindt Woerden zich in een cultureel erfgoedgebied (Romeinse Limes) dat op een (voorlopige) lijst van het Werelderfgoed staat. Omdat de beheersverordening geen nieuwe planologische ontwikkelingen toestaat, is geen sprake van een belemmerende werking door het SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast.

Het besluitgebied wordt doorkruist door een cultureel erfgoedgebied (Romeinse Limes). Dit gebied is een unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven voormalige (militaire) grens van het Romeinse rijk en bestaat uit forten, burgerlijke nederzettingen, militaire infrastructuur en scheepswrakken. Omdat geen ontwikkelingen plaatshebben en alleen de vigerende planologische rechten worden overgenomen in deze verordening, worden de kernkwaliteiten van het Romeinse Limes niet aangetast.

Daarnaast grens het besluitgebied aan een elektriciteitsvoorziening. Deze elektriciteitsvoorziening wordt niet aangetast, aangezien geen nieuwe planologische ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Enkel vigerend planologische rechten zijn overgenomen in voorliggende beheersverordening.

4.1.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

De Provinciale Staten van de provincie Utrecht hebben op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028 vastgesteld. Ook is inmiddels een ontwerp van de partiële herziening ter inzage gelegd.

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 wordt de strategie van Utrecht 2040 in ruimtelijke zin verder uitgewerkt. De nieuwe structuurvisie omvat het beleid voor de periode 2015-2025. Bij de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie is ook een Verordening vastgesteld. De Provinciale Structuurvisie beoogt een aantrekkelijke provincie te creëren om in te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht 2040 vormt daarvoor het uitgangspunt. De doelen uit Strategie Utrecht 2040 vragen om een integrale aanpak die resulteert in drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;

- landelijk gebied met kwaliteit.

Het besluitgebied is in de structuurvisie aangeduid als een woongebied. De beheersverordening sluit daarmee aan op de Provinciale Structuurvisie.

Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 vastgesteld. Ook is inmiddels een ontwerp van de partiële herziening ter inzage gelegd.

Het doel van de verordening is provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Dat betekent dat de gewenste ontwikkelingen in een gebied of regio op deze manier worden veiliggesteld. De basis van de verordening is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 vormt geen belemmering voor deze beheersverordening. Nieuwe planologische ontwikkelingen zijn niet mogelijk gemaakt. Enkel vigerende planologische rechten zijn in deze beheersverordening overgenomen.

4.1.3 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie Woerden

De raad heeft op 2 juli 2009 een structuurvisie voor de gehele gemeente vastgesteld. Het doel van de structuurvisie is het bieden van een ruimtelijk ontwikkelings- en toetsingskader voor de gemeente Woerden voor de periode tot 2025, met een nadere concretisering voor de periode tot 2015 als ruimtelijke uitwerking van de (toekomstige) Strategische Visie 2025. In het algemeen zijn de volgende opgaven voor de toekomst geformuleerd:

- maximaal profiteren van ligging in het Groene Hart;
- versterken van de identiteit van de afzonderlijke kernen;
- onderscheid tussen open veenweidegebied en mozaïeklandschap van oeverwallen Oude Rijn in tact houden / versterken;
- verantwoordelijkheid nemen in de regio: onderzoeken van mogelijkheden om te voorzien in regionale behoefte naar woon- en werklocaties, met respect voor cultuurhistorische waarden in het gebied;
- zuinig / zorgvuldig omgaan met ruimte;
- verbeteren van de bereikbaarheid, zowel van buiten af als binnen de kernen, nieuwe locaties voor wonen en werken bezien in relatie tot het bereikbaarheidsvraagstuk.

Waterrijk is in de structuurvisie benoemd. Het volgende is specifiek opgenomen: *‘De huidige bouwactiviteiten vinden plaats in Waterrijk, dat in 2012 helemaal gereed zal zijn. Hier wordt invulling gegeven aan het rijksbeleid om tenminste 30% in particulier opdrachtgeverschap uit te geven. Daarbij staat consumentgericht bouwen hoog in het vaandel. Ook hier is sprake van een gemengd woonprogramma voor verschillende doelgroepen. Bijzonder is dat in Waterrijk ruimte is voor bijzondere woonvormen als drijvend wonen in het water of het zelf bouwen van een villa in het villapark. In Waterrijk ligt voor de komende jaren geen ruimtelijke opgave voor de structuurvisie.’*

Omdat ‘Waterrijk’ anno 2014 nog niet gereed is, is nog niet voldaan aan het vermelde in de structuurvisie. Deze beheersverordening zorgt echter voor een continuering van bestaande bouwrechten zodat kan worden voldaan aan het gestelde in de structuurvisie.

Op 28 maart 2013 heeft de raad van de gemeente Woerden de wijziging van de structuurvisie vastgesteld. Een van de belangrijkste aanpassingen is dat de gemeente Woerden afziet van een regionale opvangtaak voor bedrijventerreinen. Voor het plangebied zijn er geen relevante aanpassingen.

4.2 Conclusie

Gezien het voorgaande sluit de beheersverordening 'Waterrijk Woerden' aan op het gestelde in Rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

5 Omgevingsaspecten

Dit hoofdstuk geeft een nadere toelichting op enkele sectorale aspecten van de beheersverordening 'Waterrijk Woerden'. Nu binnen het besluitgebied alleen sprake is van een beheerssituatie en er dus geen nieuwe planologische ontwikkelingen plaatsvinden en in de huidige situatie niet is gebleken van knelpunten, kan in zijn algemeenheid worden vastgesteld dat de uitvoering van het plan niet zal leiden tot nadelige gevolgen voor de omgeving. In beginsel is onderzoek dan ook niet nodig. Per omgevingsaspect is beoordeeld of een nader onderzoek toch gewenst is. De beoordeling is in de navolgende paragrafen opgenomen.

5.1 Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

Op basis van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer) dient voor deze beheersverordening het aspect luchtkwaliteit te worden beoordeeld.

Onderzoek

Een beheersverordening ziet alleen op het beheer van een gebied (conserverend van aard), waardoor er geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. De concentraties luchtverontreinigende stoffen zullen derhalve niet toenemen als gevolg van dit plan. Om die reden is het uitvoeren van een luchtkwaliteitonderzoek en de toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet aan de orde.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de concentraties van de meest van belang zijnde stoffen bepaald ter plaatse van het besluitgebied. Voor wegverkeer zijn dit stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Gebruik is gemaakt van de Nsl-monitoringstoolviewer van de Rijksoverheid.

Gebleken is dat de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ nabij het besluitgebied, de jaargemiddelde grenswaarde voor de beide stoffen van 40 µg/m³ niet overschrijden. Voor NO₂ ligt de grenswaarde op dit moment op maximaal 29 µg/m³. Voor PM₁₀ ligt de maximale grenswaarde op maximaal 24 µg/m³.

Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen.

Conclusie

Het aspect 'Luchtkwaliteit' leidt niet tot belemmeringen.

5.2 Geluid

Wet Geluidhinder (wegverkeerslawaaï)

De Wet geluidhinder (Wgh) verlangt inzicht in de akoestische effecten bij realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen of scholen of geluidbronnen.

Onderzoek

Nu de beheersverordening alleen ziet op het beheer van de situatie binnen het besluitgebied en geen sprake is van nieuwe planologische ontwikkelingen, is het niet nodig om met betrekking tot het aspect 'Geluid' onderzoek te doen. Daarnaast is het aspect 'Geluid' in voorgaande plannen ook al verantwoord en akkoord bevonden.

Conclusie

Het aspect 'Geluid' leidt niet tot belemmeringen.

5.3 Bodemkwaliteit

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren.

Onderzoek

Nu de beheersverordening alleen ziet op het beheer van de situatie binnen het besluitgebied en geen sprake is van nieuwe planologische ontwikkelingen, is het niet nodig om met betrekking tot het aspect 'Bodemkwaliteit' nader onderzoek te doen. Daarnaast is het aspect 'Bodem' in voorgaande plannen ook al verantwoord en akkoord bevonden.

Conclusie

Het aspect 'Bodemkwaliteit' leidt niet tot belemmeringen.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden. Het beleid omtrent externe veiligheid heeft betrekking op drie risicobronnen, te weten inrichtingen (Besluit externe veiligheid inrichtingen, Bevi) transportroutes (circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, cRVNGS) en buisleidingen (Besluit externe veiligheid buisleidingen, Bevb).

In artikel 5 van het Bevi en artikel 11 van het Bevb is opgenomen dat voor een beheersverordening alleen de PR 10^{-6} contour in acht dient te worden genomen als grenswaarde voor kwetsbare objecten en als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De cRVNGS legt geen verband met de beheersverordening. In artikel 2 van het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev), dat in 2013 in werking zal treden, is echter opgenomen dat eveneens voldaan moet worden aan de PR 10^{-6} contour.

Formeel behoeft dus alleen toetsing plaats te vinden aan de PR 10^{-6} contour. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is een motivering opgesteld voor alle risicobronnen, waarbij tevens de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn beoordeeld.

Onderzoek

Op grond van de provinciale risicokaart komen de volgende risicobronnen in of in de omgeving van het besluitgebied voor:

- Rijksweg A12;
- Gemeentelijke transportroutes
- Spoorlijn Gouda-Utrecht;
- Hogedruk aardgasleiding W-501-05;
- W.I.M. Hoogland;

Van deze risicobronnen beschikken alleen de volgende risicobronnen over een PR 10^{-6} contour waaraan in deze beheersverordening getoetst dient te worden.

- Rijksweg A12;
- Spoorlijn Gouda-Utrecht;

De contouren van deze twee risicobronnen reiken niet tot de plangrenzen van het besluitgebied. Derhalve zijn deze risicobronnen niet relevant voor de toetsing.

Conclusie

De beheersverordening legt de bestaande planologische situatie vast. Vanuit een beheersverordening is toetsing aan de PR 10^{-6} contour noodzakelijk. In de nabijheid van het besluitgebied komen twee risicobronnen voor. Geen van deze risicobronnen hebben PR 10^{-6} contouren die reiken tot over het besluitgebied. Derhalve gelden er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen.

5.5 Water

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een "goede ecologische toestand" (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige

wateren in 2015 een “goed ecologisch potentieel” (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21^e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Gemeentelijk Waterbeleidsplan 2013-2017

Het gemeentelijk waterbeleidsplan (GWP) is het beleidskader voor water en riolering. In het GWP is beschreven hoe de gemeente omgaat met afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater. De gemeente is op basis van de Wet milieubeheer verantwoordelijk voor de zorg voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen.

Daarnaast heeft de gemeente de zorgplicht voor de inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater, dit is vastgelegd in de Waterwet. In deze wet is ook vastgelegd dat de gemeente de zorg heeft voor het treffen van maatregelen in openbaar gemeentelijk gebied om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of te beperken. Daarnaast is de gemeente beheerder van de gemeentelijke watergangen, singels en vijvers.”

Keur en Beleidsregels

De nieuwe Waterwet vereist een nieuwe keur. Deze is samen met nieuwe Beleidsregels op 22 december 2009 in werking getreden. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteit- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen). Aan deze Keur zijn bepalingen toegevoegd voor het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De Keur geeft regels voor het gebruik van of het uitvoeren van activiteiten op:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur stelt verbodsbepalingen op voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. het Hoogheemraadschap van Rijnland kan met de afgifte van een vergunning ontheffing verlenen van de Keur voor het uitvoeren van bepaalde activiteiten. De Keur is een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland nader uitgewerkt. De ontheffing van de Keur is een activiteit in de zin van de Waterwet. Bij een aanvraag omgevingsvergunning, waarbij sprake is van een keurontheffing, zal dit bij de Keur onderdeel uitmaken van het toetsingskader.

Onderzoek

Water speelt een belangrijke rol in het besluitgebied. Water is dan ook aanwezig in de vorm van de recreatieplas Cattenbroek en in de vorm van watergangen. Door de Cattenbroek middels watergangen te verbinden met alle aanwezige watergangen binnen Waterrijk, is de Cattenbroek beter toegankelijk vanuit Woerden voor recreatieve watergebruikers. Het water is conform de vigerende rechten in deze beheersverordening overgenomen.

Bij eventuele ontwikkelingen is het standstill-principe van toepassing. Dit betekent dat een toename in verharding gecompenseerd dient te worden zodat de waterbergingscapaciteit niet afneemt.

De beheersverordening ziet alleen op het beheer van de situatie binnen het besluitgebied. Er is geen sprake van nieuwe planologische ontwikkelingen. Ook is het aspect in voorgaande plannen al afgewogen. Nu in deze situatie geen sprake is van knelpunten, is het niet nodig om met betrekking tot het aspect 'Water' onderzoek te doen.

Conclusie

Het aspect 'Water' leidt niet tot belemmeringen.

5.6 Natuur en ecologie

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet (hierna: Ffw) beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Ffw gaat uit van het "nee, tenzij"-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en/of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffw worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van een plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Gebiedsbescherming

Het voormalige ministerie van LNV heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

Bescherming van (natuur)gebieden heeft daarnaast ook plaats middels de Natuurbeschermingswet. Daaronder vallen de volgende typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Binnen beschermde natuurgebieden gelden (strengere) restricties voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

Onderzoek

De beheersverordening ziet alleen op het beheer van de situatie binnen het besluitgebied. Er is geen sprake van nieuwe planologische ontwikkelingen. Nu in deze situatie geen sprake is natuurwaarden die een nadere afweging eisen, is het niet nodig om met betrekking tot het aspect 'Natuur en ecologie'

onderzoek te doen. Daarnaast heeft in voorgaande plannen al een verantwoording plaatsgehad, welke akkoord is bevonden.

Conclusie

Het aspect 'Natuur en ecologie' leidt niet tot belemmeringen.

5.7 Archeologie

Verdrag van Malta

Op internationaal niveau geldt dat Nederland in 1992 het Verdrag van Malta heeft ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is om op verantwoorde wijze om te gaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening.

Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van veldonderzoek vroegtijdig inzicht wordt gegeven in de archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Op deze manier kunnen de aanwezige waarden bij de planontwikkeling voldoende worden gewaarborgd.

Het Verdrag van Malta vindt zijn weerslag in een (ingrijpende) wijziging van de Monumentenwet 1988 die in 2007 van kracht is geworden.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. De eigen rol van de overheden wordt hierbij steeds belangrijker. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen.

Belangrijke punten in de wet zijn onder andere:

- Zorgplicht voor alle overheidslagen, vooral voor gemeenten.
- Het bestemmingsplan is het instrument waarbinnen de archeologische monumentenzorg kan worden geregeld. Via het bestemmingsplan kunnen voorwaarden en regels worden verbonden aan omgevingsvergunningen en afwijkingsbesluiten.
- De veroorzaker is financieel verantwoordelijk voor de archeologische monumentenzorg.

Bodemschatten van Woerden (september 2007)

Het Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Woerden zet uiteen welke doelen de gemeente wil verwezenlijken ten aanzien van de archeologie, welke uitgangspunten zij daarbij hanteert en hoe deze doelen gerealiseerd moeten worden. Het Archeologische monumentenzorg-beleid van de gemeente Woerden kent drie doelstellingen: behoud en beschermen van de Woerdense bodemschatten, vermeerdering van kennis over de bewoningsgeschiedenis van Woerden en het omliggende landelijke gebied en optimaal gebruik maken van de kansen die voorlichting en educatie op het gebied van archeologie bieden.

Uitgangspunt is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem moeten worden bewaard. Indien blijkt dat dit niet mogelijk is, zal door middel van onderzoek, documentatie en conservering de kennis van de archeologische resten behouden moeten blijven. Hierbij geldt het uitgangspunt “de verstoorder betaalt...”.

Om het bodemarchief doeltreffend te beheren en mee te wegen in de ruimtelijke inrichting is kennis van de archeologische voorraad een eerste vereiste. Voor de gemeente Woerden is daarom een Archeologische Beleidskaart (ABK) opgesteld. Hierop zijn de bekende en verwachte archeologische waardevolle terreinen aangegeven. Daarnaast dient regelmatig archeologisch onderzoek te worden verricht en moet de ABK regelmatig worden geactualiseerd.

Archeologische BeleidsKaart gemeente Woerden

Op 15 december 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Woerden de Archeologische beleidskaart vastgesteld. Om de gemeentelijke rol als beslissend bestuursorgaan (bevoegd gezag) adequaat en rechtmatig te vervullen heeft de gemeente Woerden een gemeentedeekkende archeologische beleidskaart ontwikkeld als instrument voor de uitvoering van haar archeologiebeleid. Dit document bestaat uit:

1. een waarden- en verwachtingenkaart die een actueel en realistisch beeld geeft van het gemeentelijk bodemarchief in de gehele gemeente;
2. een maatregelenkaart waarin de waarden- en verwachtingen worden gekoppeld aan onderzoekseisen, ontheffingen en planologische maatregelen;
3. een toelichting waarin de werkwijze, bronnen en keuzes worden gemotiveerd.

De Monumentenwet biedt gemeenten de beleidsruimte om, in het belang van de archeologische monumentenzorg en afhankelijk van de plaatselijke situatie, af te wijken van de in de wet opgenomen algemene ontheffing voor archeologisch vooronderzoek bij bodemingrepen tot 100 m². Daartoe is het grondgebied van Woerden op de beleidskaart onderverdeeld in zes categorieën van zones/terreinen met een archeologische waarde of verwachting. Op de zogenaamde maatregelenkaart zijn deze zones gekoppeld aan een eigen planologisch regime van onderzoekseisen, diepte- en oppervlakte-ontheffingscriteria. Bij de invulling daarvan heeft Woerden een afweging gemaakt tussen haar archeologische ambities (dat wil zeggen bedreigingen voor het bodemarchief tot een minimum beperken, conform beleidsnota Bodemschatten van Woerden, 2007) en de eisen van ‘normaal’ ruimtegebruik en ruimtelijke ontwikkeling.

Categorie 1: Archeologisch monument

Categorie 2: Archeologisch waardevol terrein

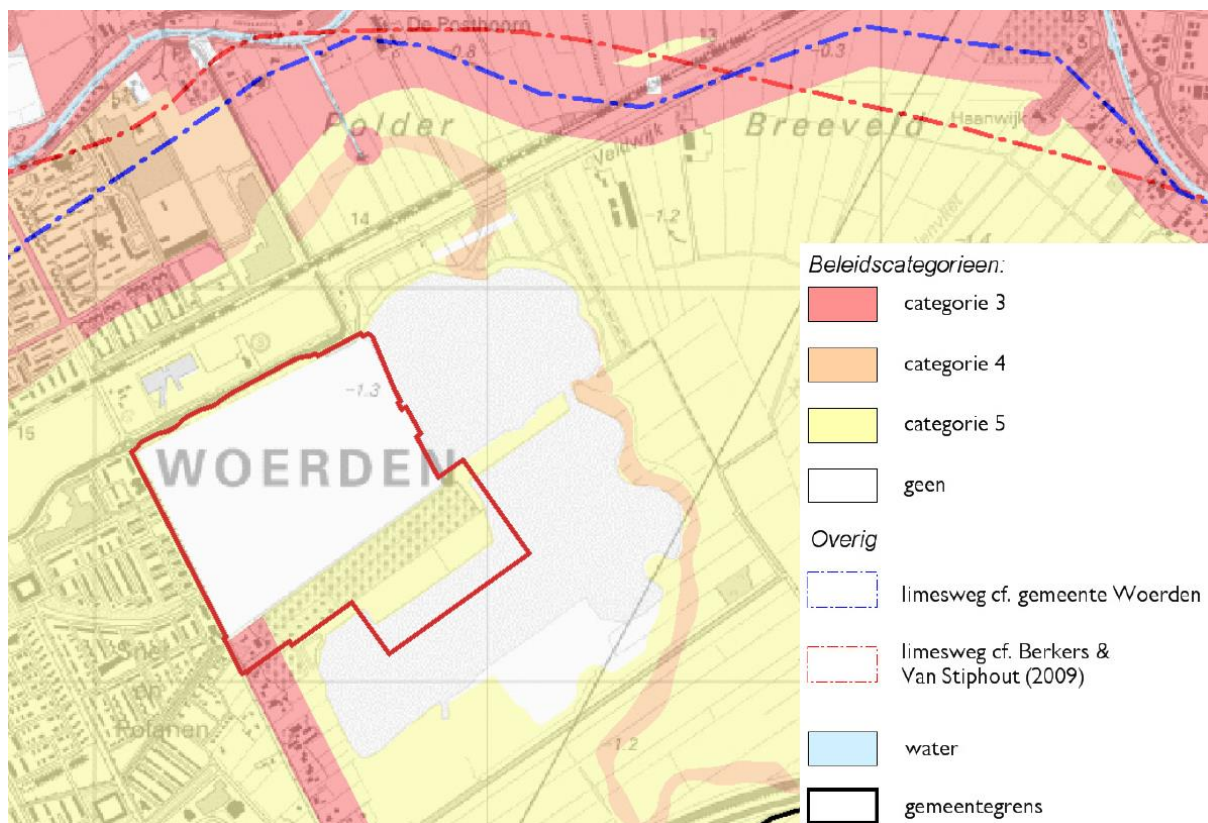
Categorie 3: Hoge archeologische verwachtingswaarde

Categorie 4: Middelhoge archeologische verwachtingswaarde

Categorie 5: Lage archeologische verwachtingswaarde

Onderzoek

Op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Woerden wordt aangegeven dat binnen het besluitgebied sprake is van archeologische verwachtingswaarden (zie afbeelding 3).



Abbeelding 3: uitsnede archeologische beleidskaart (rood omlijnd het besluitgebied)

Zoals op afbeelding drie te zien is, komen binnen de het besluitgebied de volgende archeologische verwachtingswaarden voor:

Verwachtingswaarde (categorie)	Onderzoeksverplichting
Lage verwachting (5)	Indien plangebied groter is dan 10.000 m ² en diepte bodemingreep meer dan 100 cm -mv
Hoge verwachting (3)	Indien plangebied groter is dan 500 m ² en diepte bodemingreep meer dan 30 cm -mv

Ter plaatse van de gronden die zijn aangeduid met een hoge archeologische verwachtingswaarde (3), dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd, indien een gebied groter is dan 500 m² en de diepte van de bodemingreep dieper reikt dan 30 cm –mv (maaiveld). Gebieden met een lage verwachtingswaarde hebben eveneens een onderzoekspllicht, indien het gebied groter is dan 10.000 m² en de diepte van de bodemingreep meer is dan 100 cm –mv. Voor gebieden zonder archeologische verwachtingswaarde geldt geen onderzoeksverplichting.

Voorliggende beheersverordening legt de bestaande situatie vast en continueert de vigerende (bestemmings)planregeling. Dat betekent dat er geen nieuwe planologische ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Wel is ten behoeve van de aanwezige hoge archeologische verwachtingswaarde een dubbelbestemming “Archeologische waarde” opgenomen. Dit gebied bevindt zich in het zuidwesten van het plangebied, ter plaatse van de enkelbestemming “Woongebied, alsmede gebied met landschappelijke waarde”.

Indien bij de uitvoering van eventuele werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is de vinder wettelijk verplicht deze te melden bij het bevoegd gezag, de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (artikel 53 Monumentenwet 1988). Om praktische reden wordt geadviseerd vondstmeldingen te doen bij de gemeente Woerden.

Conclusie

Binnen het gebied bevinden zich archeologische waarden. Nu er binnen het besluitgebied van de beheersverordening echter geen nieuwe planologische ontwikkelingen zijn voorzien en alleen sprake is van het vastleggen van de bestaande situatie, zullen de archeologische waarden in beginsel niet worden aangetast. Teneinde eventuele archeologische waarden ter plaatse van de op de beleidskaart aangegeven locatie met een hoge archeologische verwachtingswaarde toch te beschermen is op die locatie een dubbelbestemming "Archeologische waarde" opgenomen.

5.8 Cultuurhistorie

Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' (juni 2011)

In de Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de Visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebaat.

Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

Huidige situatie

In het besluitgebied komen geen Rijksmonumenten voor. Tevens zijn er geen gemeentelijke monumenten en MIP-panden (Monumenten Inventarisatie Project) aanwezig. Als laatste blijkt dat de aanwezige Romeinse Limes binnen de gemeente Woerden niet tot in het besluitgebied reikt (afbeelding 3).

Conclusie

Rijks- en gemeentelijke monumenten zijn binnen het besluitgebied niet aanwezig en behoeven daardoor geen bescherming. Daarnaast bevindt de Romeinse Limes zich niet binnen het besluitgebied. Bovendien legt de voorliggende beheersverordening de bestaande situatie vast en worden er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Van een aantasting van cultuurhistorische waarden is dan ook geen sprake.

5.9 Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de aanwezige functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen.

Aan de VNG richtafstanden dient getoetst te worden bij nieuwe planologische ontwikkelingen. Omdat in deze beheersverordening geen nieuwe planologische ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is toetsing aan de richtafstanden niet benodigd.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De beheersverordening is een planologisch instrument dat conserverend van aard is. Gezien het karakter van de beheersverordening zullen er aan de uitvoerbaarheid daarvan dan ook geen kosten verbonden zijn. De economische uitvoerbaarheid van de beheersverordening is dan ook verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De voorliggende beheersverordening legt de bestaande situatie vast en continueert de vigerende (bestemmings)planregelingen. Derhalve is er bij het opstellen van een beheersverordening geen verplichting tot inspraak en kunnen er geen zienswijzen en beroepschriften worden ingediend. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van de beheersverordening is, gezien het voorgaande, verzekerd.

7 Procedure

De beheersverordening wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Tegen deze vaststelling staat geen bezwaar of beroep open. Het vaststellen van een beheersverordening betreft namelijk de vaststelling van algemeen verbindende voorschriften. Op een dergelijk besluit is hoofdstuk 3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing, met dien verstande dat afdeling 3.2.2 Awb ingevolge artikel 3:1 lid 1 Awb alleen van toepassing is voor zover de aard van de algemeen verbindende voorschriften zich niet tegen toepassing van de in die afdeling opgenomen voorschriften betreffende zorgvuldigheid en belangenafweging verzetten.

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1
Omzettingsvoorstel

Bestemmings-, uitwerkingsplan of projectbesluit	Vigerende bestemming	Bestemming beheersverordening
<i>Waterrijk Woerden</i>	Water	Water
	Wonen, villakavels	Wonen, villakavels 1
	Wonen, eilanden	Wonen, eilanden 1
	Verkeersdoeleinden	Verkeersdoeleinden
	Groenvoorzieningen	Groenvoorzieningen
	Nutsvoorzieningen	Nutsdoeleinden
<i>Waterrijk Woerden/Villapark Zuid</i>	Water	Water
	Wonen, villakavels	Wonen, villakavels 2
	Woongebied, alsmede gebied met landschappelijke waarde	Woongebied, alsmede gebied met landschappelijke waarde
	Wonen, drijvende woningen	Wonen, drijvende woningen 1
	Verkeersdoeleinden	Verkeersdoeleinden
	Groenvoorzieningen	Groenvoorzieningen
	Natuur	Natuur
	Verblijfsdoeleinden	Verblijfsdoeleinden
<i>Waterrijk Woerden/Villapark Midden</i>	Wonen, villakavels	Wonen, villakavels 4
<i>Eiland II</i>	Water	Water
	Wonen, eilanden	Wonen, eilanden 2
	Verkeersdoeleinden	Verkeersdoeleinden
	Groenvoorzieningen	Groenvoorzieningen
	Verblijfsdoeleinden	Verblijfsdoeleinden
<i>Eiland II, Steigerwoningen</i>	Water	Water
	Wonen, steigers	Wonen, steigers
	Groenvoorzieningen	Groenvoorzieningen
<i>Villapark Noord</i>	Water	Water
	Wonen, villakavels	Wonen, villakavels 3
	Verkeersdoeleinden	Verkeersdoeleinden
	Groenvoorzieningen	Groenvoorzieningen
	Nutsvoorzieningen	Nutsdoeleinden
<i>Eiland III, Meesterkwartier</i>	Water	Water
	Wonen, eilanden	Wonen, eilanden 3
	Verkeersdoeleinden	Verkeersdoeleinden
	Groenvoorzieningen	Groenvoorzieningen
	Maatschappelijk	Maatschappelijke doeleinden
<i>Eiland III, Grachtenwoningen</i>	Water	Water
	Wonen, eilanden	Wonen, eilanden 4
	Verkeersdoeleinden	Verkeersdoeleinden
<i>Eiland III, Inarihof</i>	Water	Water
	Wonen, eilanden	Wonen, eilanden 5
	Verkeersdoeleinden	Verkeersdoeleinden
	Groenvoorzieningen	Groenvoorzieningen
<i>Eiland III, Kallahof</i>	Water	Water
	Wonen, eilanden	Wonen, eilanden 6
	Verkeersdoeleinden	Verkeersdoeleinden
	Groenvoorzieningen	Groenvoorzieningen
	Verblijfsdoeleinden	Verblijfsdoeleinden
<i>Eiland III, Riethof-West</i>	Water	Water
	Wonen, eilanden	Wonen, eilanden 7
	Verkeersdoeleinden	Verkeersdoeleinden
	Groenvoorzieningen	Groenvoorzieningen
	Verblijfsdoeleinden	Verblijfsdoeleinden

Bestemmings-, uitwerkingsplan of projectbesluit	Vigerende bestemming	Bestemming beheersverordening
<i>Eiland III, Biezenhof en Kadewoningen</i>	Water	Water
	Wonen, eilanden	Wonen, eilanden 8
	Verkeersdoeleinden	Verkeersdoeleinden
	Groenvoorzieningen	Groenvoorzieningen
	Verblijfsdoeleinden	Verblijfsdoeleinden
<i>Eiland III, Riethof Noord-Oost</i>	Water	Water
	Wonen, eilanden	Wonen, eilanden 9
	Verkeersdoeleinden	Verkeersdoeleinden
	Groenvoorzieningen	Groenvoorzieningen
	Verblijfsdoeleinden	Verblijfsdoeleinden
<i>Eiland IV, West inclusief drijvend wonen</i>	Water	Water
	Wonen, villakavels	Wonen, villakavels 6
	Wonen, drijvende woningen	Wonen, drijvende woningen 2
	Verkeersdoeleinden	Verkeersdoeleinden
	Groenvoorzieningen	Groenvoorzieningen
<i>Eiland IV, Oost</i>	Water	Water
	Wonen, eilanden	Wonen, eilanden 10
	Wonen, gestapeld	Wonen, gestapeld
	Groenvoorzieningen	Groenvoorzieningen
<i>Eiland IV, Spaaklaan</i>	Wonen, villakavels	Wonen, villakavels 5

Inhoudsopgave van de regels

Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	5
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	7
Artikel 3	Groenvoorzieningen	7
Artikel 4	Maatschappelijke doeleinden	8
Artikel 5	Natuur	9
Artikel 6	Nutsdoeleinden	10
Artikel 7	Verblijfsdoeleinden	11
Artikel 8	Verkeersdoeleinden	12
Artikel 9	Water	13
Artikel 10	Wonen, eilanden 1	14
Artikel 11	Wonen, eilanden 2	16
Artikel 12	Wonen, eilanden 3	18
Artikel 13	Wonen, eilanden 4	19
Artikel 14	Wonen, eilanden 5	21
Artikel 15	Wonen, eilanden 6	23
Artikel 16	Wonen, eilanden 7	25
Artikel 17	Wonen, eilanden 8	26
Artikel 18	Wonen, eilanden 9	28
Artikel 19	Wonen, eilanden 10	29
Artikel 20	Wonen, drijvende woningen	32
Artikel 21	Wonen, gestapeld	34
Artikel 22	Wonen, steigerwoningen	36
Artikel 23	Wonen, villakavels 1	37
Artikel 24	Wonen, villakavels 2	40
Artikel 25	Wonen, villakavels 3	43
Artikel 26	Wonen, villakavels 4	46
Artikel 27	Wonen, villakavels 5	48
Artikel 28	Wonen, villakavels 6	50
Artikel 29	Woongebied, alsmede gebied met landschappelijke waarde	53
Artikel 30	Leiding - Leidingstrook	55
Artikel 31	Waarde - Archeologie	56
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	59
Artikel 32	Anti-dubbeltelregel	59
Artikel 33	Algemene gebruiksregels	60
Artikel 34	Algemene afwijkingsregels	61
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	63
Artikel 35	Overgangsrecht	63
Artikel 36	Slotregel	64

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 verordening:

de verordening Waterrijk Woerden van de gemeente Woerden.

1.2 besluitgebied:

het gebied waarop deze verordening van toepassing is, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0632.bvwaterrijkwoerden-vVA1 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- of uitbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat onderschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

1.6 achtererf:

het bij het hoofdgebouw (bijvoorbeeld woning) behorende erf, dat is gelegen achter de achtergevellijn of in ieder geval achter het bouwvlak.

1.7 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouwen zijnde.

1.8 bijgebouw

voor zover in de navolgende regels niet uitdrukkelijk is bepaald, wordt onder een bijgebouw verstaan een huishoudelijke berg-of werkruimte dan wel een garage.

1.9 bebouwing:

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

1.10 bedrijfsmatige activiteiten

het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen zakelijke dienstverlening of een seksinrichting zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheden, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieu-planologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.11 beroepsmatige activiteiten

een beroep, of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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 met uitsluiting van onderbouw, een ondergrondse of halfverdiepte parkeerlaag of een zolder.

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelsgrens:

een 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 de uitstalling ten verkoop), verkopen en leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik, verhuur of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.22 dienstverlening

met detailhandel vergelijkbare activiteiten die gericht zijn op het verlenen van diensten aan of ten gunste van particulieren, zoals kapsalons, reisbureaus en bankfilialen en daarmee naar de aard vergelijkbare vestigingen.

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

1.25 horeca:

een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het verstrekken van nachtverblijf, op het verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

1.26 peil:

- de gemiddelde hoogte van het aan een bouwwerk aansluitende, afgewerkte maaiveld, maar niet hoger dan de kruin van de weg in geval dit bouwwerk aan een weg gelegen is;
- in afwijking van het bepaalde onder a ter plaatse van de bestemming "Wonen, steigerwoningen": het peil ter plaatse van de kade, tenzij in de regels anders is aangegeven;
- in afwijking van het bepaalde onder a ter plaatse van de bestemming "Wonen, villakavels 6" en "Wonen, drijvende woningen" in geval van drijvende bouwwerken: de hoogte van de waterlijn.
- in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld.

1.27 kap:

een dak dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt.

1.28 lichte horeca:

- dagzaak: een horecabedrijf, dat qua openingstijden vergelijkbaar is met de detailhandelsvestigingen, althans geen latere sluitingstijd dan 22.00 uur heeft, zoals een dagcafé, lunchroom, koffieshop en ijssalon;
- cafeteria: een horecabedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van kleine eetwaren, niet zijnde maaltijden waarvan het sluitingsuur later dan 22.00 uur ligt.

1.29 maatschappelijke doeleinden:

functies ten behoeve van religieuze, educatieve, medische, sociale en culturele doeleinden, (openbare) overheidsinstellingen alsmede voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en bejaarden.

1.30 perceel:

zie onder bouwperceel.

1.31 praktijkruimte:

ruimte bestemd voor beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimten.

1.32 prostitutiebedrijf:

een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt.

1.33 prostitutie:

het aanbieden van seksuele diensten tegen een materiële vergoeding.

1.34 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht.

Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan een parenclub en een prostitutiebedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar, en de daarbij behorende horeca-activiteiten.

1.35 straatmeubilair:

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-) voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken, fietsklemmen;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een hoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. ondergrondse afvalinzamelsystemen.

1.36 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de permanente huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de grondoppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk

wordt gemeten buitenwerks bij een verticale projectie van de gevels op een horizontaal vlak.

2.2 inhoud van een gebouw of andere bouwwerk:

wordt gemeten buitenwerks en boven peil.

2.3 (bouw)hoogte van een gebouw of ander bouwwerk:

wordt, tenzij in deze regels anders is bepaald, gemeten vanaf het hoogste punt tot het peil; ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, liftopbouwen en antennes uitgezonderd.

2.4 goot- of boeiboordhoogte van een gebouw

wordt gemeten vanaf de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak tot aan het peil.

2.5 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens.

2.6 de bebouwde oppervlakte van een perceel, bouwvlak of ander terrein

wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld.

2.7 de breedte van het perceel

wordt gemeten ter plaatse van de aanduiding "1e rooilijn".

2.8 de breedte van een watergang

wordt gemeten op de waterlijn bij maximaal peil.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groenvoorzieningen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groenvoorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. water en waterhuishouding;
- d. straatmeubilair;
- e. ter plaatse van de aanduiding "energievoorziening", tevens voor ondergrondse duurzame energievoorziening, een en ander met uitzondering van milieuvergunningplichtige inrichtingen;
- f. ter plaatse van, of ten hoogste 20 m uit, de aanduiding "speelplekken" tevens voor een speelveld;
- g. ter plaatse van, of ten hoogste 20 m uit, de aanduiding "terras" tevens voor een terras;
- h. ter plaatse van, of ten hoogste 5 m uit de aanduiding "toerit steigerwoningen" in ieder geval voor toeritten ten behoeve van de steigerwoningen;

met de daarbij behorende voorzieningen en andere bouwwerken.

3.2 Beschrijving in hoofdlijnen

De Potterskade zal als cultuurhistorische en landschappelijk waardevolle element worden gehandhaafd; ter weerszijden van de Potterskade zullen ten behoeve van natuurontwikkeling watergangen, eilanden en plasbermen worden gerealiseerd (natuuroevers).

3.3 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd waarbij de hoogte niet meer mag bedragen:

- a. 6 m voor palen en masten;
- b. 5 m voor speelvoorzieningen;
- c. 3 m voor de overige.

Artikel 4 Maatschappelijke doeleinden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijke doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke doeleinden;
- b. balkons, overkragingen en overbouwingen ten behoeve van de aangrenzende woonbestemming;
- c. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. gebouwen binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak moet worden gebouwd waarbij het bouwvlak voor ten hoogste 85% mag worden bebouwd;
- b. voorzover de gevel in de bouwgrens wordt gebouwd de hoogte tenminste twee bouwlagen dient te bedragen;
- c. binnen het bouwvlak, of een gedeelte daarvan, de hoogte van de bebouwing niet meer mag bedragen dan aangegeven op de kaart;
- d. ten aanzien van het parkeren geldt dat de parkeerbehoefte geheel binnen de bestemming "Wonen, eilanden 3" dient te worden opgelost.

Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Natuur " aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. natuurontwikkeling en behoud en versterking van de bestaande dijkstructuur met oevers en watergangen;
met bijhorende andere bouwwerken.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 1 m.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
 - het wijzigen van het bestaande dijkprofiel;
 - het vellen of rooien van houtopstanden of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van de houtopstanden ten gevolge kunnen hebben;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing:
 - op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige besluitgebied;
 - andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van de ruimtelijke ordening van niet ingrijpende betekenis zijn;
- c. het onder a bepaalde is slechts toelaatbaar, indien door die andere werken en/of werkzaamheden de natuurwaarde en de landschappelijke waarde van deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, versterking en/of herstel van die waarde niet in onevenredige mate worden verkleind.

Artikel 6 Nutsdoeleinden

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Nutsdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende voorzieningen en andere bouwwerken.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd waarbij de hoogte niet meer dan 5 m mag bedragen.

Artikel 7 Verblijfsdoeleinden

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verblijfsdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voetpaden;
- b. groenvoorzieningen;
- c. straatmeubilair;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding "parkeerplaats 1" tevens voor parkeren, met een minimum van 14 parkeerplaatsen;
- g. ter plaatse van de aanduiding "parkeerplaats 2" tevens voor parkeren, met een minimum van 42 parkeerplaatsen;

met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.

7.2 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 6 m voor palen en masten;
- b. 5 m voor speelvoorzieningen;
- c. 3 m voor de overige.

Artikel 8 Verkeersdoeleinden

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeersdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten, woonerven, inritten;
 - b. voetpaden, fietspaden;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen, bermen;
 - e. water en waterhuishouding;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. straatmeubilair;
 - h. ter plaatse van de aanduiding "groen" tevens voor groenvoorzieningen;
- met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.

8.2 Beschrijving in hoofdlijnen

Bij realisering van de bestemming worden de volgende uitgangspunten in acht genomen:

- a. de wegen binnen het besluitgebied worden ingericht als 30 km/u wegen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "groen" is het beleid gericht op het zoveel mogelijk groen inrichten van de gronden.

8.3 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 6 m voor palen en masten;
- b. 5 m voor speelvoorzieningen;
- c. 3 m voor de overige.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterberging en waterhuishouding;
- c. bermen;
- d. ter plaatse van de aanduiding "brug of dam" tevens voor een brug, verkeersdam of duiker ten behoeve van kruisend verkeer;
- e. ter plaatse van de aanduiding "toerit drijvende woning" tevens voor toeritten ten behoeve van de drijvende woningen;
- f. ter plaatse van, of ten hoogste 5 m uit de aanduiding "toerit steigerwoningen", tevens voor toeritten ten behoeve van de steigerwoningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding "vlanders toegestaan" tevens voor de aanleg van een vlonder behorende bij het hoofdgebouw van de aangrenzende bestemmingen "Wonen, eilanden 3" en "Maatschappelijke doeleinden";
- h. ter plaatse van de aanduiding "voetgangersbrug" tevens voor een brug ten behoeve van voetgangers;

met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken en voorzieningen.

9.2 Beschrijving in hoofdlijnen

Bij realisering van de bestemming is bouwen ten dienste van de aangrenzende bestemming zoals steigers slechts toegestaan voorzover de waterhuishouding dit toelaat (keur van toepassing): om te komen tot een goede coördinatie wordt alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen advies ingewonnen bij de beheerder van de watergang.

9.3 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. grenzend aan achtertuinen van woningen steigers mogen worden gebouwd waarbij de diepte maximaal 1 m mag bedragen en de afstand tot de verlengde zijdelingse perceelgrens tenminste 1 m dient te bedragen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "steiger" een steiger mag worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding "steiger 2m" een steiger worden gebouwd waarbij de diepte maximaal 2 m mag bedragen en de afstand tot de verlengde zijdelingse perceelsgrens tenminste 1 m dient te bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding "steiger 3m" een steiger worden gebouwd waarbij de diepte maximaal 3 m mag bedragen en de afstand tot de verlengde zijdelingse perceelsgrens tenminste 1 m dient te bedragen;

Artikel 10 Wonen, eilanden 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen, eilanden 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water;
- e. voor zover binnen een bouwblok de aanduiding "maatschappelijke doeleinden + dienstverlening" is aangegeven zijn de gronden mede bestemd voor maatschappelijke doeleinden en dienstverlening;

met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.

10.2 Beschrijving in hoofdlijnen

- a. voor de gronden die grenzen aan het water is bouwen slechts toegestaan voor zover de belangen van de waterhuishouding dit toelaten (keur van toepassing): om te komen tot een goede coördinatie wordt alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen advies ingewonnen bij de beheerder van de watergang;
- b. voor de gronden met de aanduiding "groen, parkeren en tuin" is het beleid gericht op het realiseren van ondergrondse of overdekte parkeervoorzieningen welke daarboven worden ingericht als openbaar groen of een andere inrichting behorende bij de bestemming zoals tuinen, terrassen bij woningen, een paviljoen of een interne ontsluitingsweg;
- c. voor gronden met de aanduiding "maatschappelijke doeleinden + dienstverlening" gelden de volgende voorwaarden:
 - de functie mag, al dan niet in combinatie met de woonfunctie, uitsluitend op de begane grondlaag en/of tweede bouwlaag worden uitgeoefend;
 - het bedrijfsvloeroppervlak per functie niet meer mag bedragen dan 100 m² met een maximum van maximaal 500 m² voor de gehele bestemming;
 - voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen;
 - het betreft een functie die door de beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
 - de uit te oefenen functie niet vergunningplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer;
 - er geen detailhandels- en horeca-activiteiten plaatsvinden.

10.3 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

ten aanzien van gebouwen:

- a. de woningen met bijbehorende erfbouw binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak moet worden gebouwd waarbij het gehele bouwvlak bebouwd mag worden;
- b. binnen ieder bouwvlak met de aanduiding "woningklasse" voldaan moet worden aan het bepaalde op de kaart in de "tabel woningklasse":
 - minimum en maximum aantal woningen;
 - type woningen;
 - aantal toegestane vrijstaande woningen;
 - de maximale hoogte;
 - minimum aantal parkeerplaatsen;

- c. in afwijking van het bepaalde onder a dient voor de bouw van een vrijstaande woning de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen tenminste 2 m te bedragen en dient naast of achter de woning een opstelruimte voor tenminste twee parkeerplaatsen onbebouwd te blijven;
- d. voor zover bij een woning de aanduiding "groen, parkeren en tuin" is aangegeven mag op deze gronden eveneens bebouwing worden opgericht mits:
 - bij iedere woning de gronden buiten het bouwvlak voor tenminste 50% onbebouwd blijven;
 - de hoogte van de bebouwing niet meer mag bedragen dan 5,5 meter;
 - de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 2 m bedraagt;

overige bouwwerken:

- e. op ieder perceel andere bouwwerken mogen worden gebouwd;
- f. voor de gronden gelegen vóór de voorgevel van de woning de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 1 m;
- g. voor de gronden achter de woning geldt dat de maximale hoogte van erfafscheidingen maximaal 2 mag bedragen en voor overige bouwwerken 3 m.

10.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van het straat- en bebouwingsbeeld en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan:

- a. de maximale bouwhoogte van gebouwen tot een hoogte van 6 meter indien dit uit oogpunt van bezonning of privacy noodzakelijk wordt geacht;
- b. de afstand van bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens tot een afstand van 4 meter;
- c. de maximale diepte van de woning tot een diepte van 10 meter;
- d. afstand tussen de woningen op de eerste bouwlaag tot een afstand van 6 m, in verband met onderdoorgangen die stedenbouwkundig noodzakelijk worden geacht.

10.5 Specifieke gebruiksregels

Het medegebruik van woningen voor beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
- b. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per woning niet meer bedragen dan 20% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
- d. de bedrijfsvoering geschiedt door degene die in de woning woont;
- e. in de extra behoefte aan parkeren op eigen terrein wordt voorzien;
- f. ingevolge de Wet milieubeheer geen hinder voor de woonomgeving ontstaat;
- g. er geen detailhandels- en horeca-activiteiten plaatsvinden.

10.6 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3 voor:

- a. het bouwen van de woning in, of op kleinere afstand van, de zijdelingse perceelsgrens mits voldoende parkeerruimte is gewaarborgd;
- b. het verkleinen van de afstand van bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens mits het gewenste straat- en bebouwingsbeeld niet wordt aangetast en de belangen van burens niet worden aangetast;
- c. voor het bouwen van een gemeenschappelijke voorziening op de gronden met de aanduiding "groen, parkeren en tuin" zoals een paviljoen tot oppervlakte van 200 m² en een hoogte van 5,5 m;
- d. voor het bouwen van andere bouwwerken tot een hoogte van 5 m.

Artikel 11 Wonen, eilanden 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen, eilanden 2 " aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water;
- e. ter plaatse van de aanduiding "groen, parkeren en tuin" uitsluitend voor parkeren, openbaar groen of een andere bij de bestemming behorende inrichting zoals tuinen, terrassen bij woningen, een paviljoen of interne ontsluitingspaden;
- f. ter plaatse van de aanduiding "bijzondere functie" voor een bedrijfsfunctie passende bij een woonwijk dat wil zeggen dat geen milieuvergunningsplichtig activiteiten zijn toegestaan;

met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.

11.2 Beschrijving in hoofdlijnen

Bij realisering van de bestemming wordt ter plaatse van, of 10 m uit, de aanduiding "speelplekken" een speelveld aangelegd.

11.3 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. de hoofdgebouwen binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak gebouwd dient te worden;
- b. binnen het bouwvlak voldaan moet worden aan het bepaalde op de kaart ten aanzien van:
 - minimum aantal woningen;
 - maximum aantal woningen;
 - type woningen;
 - maximale hoogte;
 - aantal parkeerplaatsen per woning;
- c. voor de percelen met aanduiding "woningklasse I" geldt dat:
 - tussen de percelen een afstand van 1,40 m onbebouwd dient te blijven;
 - buiten het bouwvlak een bijgebouw mag worden gebouwd met een maximale hoogte van 1,80 m en een maximale oppervlakte van 10 m²;
- d. voor de percelen met aanduiding "woningklasse VIII" geldt dat:
 - indien een perceel een kavelbreedte heeft van meer dan 9 m, tenminste 40% van de voorgevel van de woning in de naar de weg gekeerde bouwgrens moet worden gebouwd in twee bouwlagen;
 - indien een perceel een kavelbreedte heeft van meer dan 9 m, tenminste 40% van de achtergevel van de woning in de naar het water gekeerde bouwgrens moet worden gebouwd in twee bouwlagen;
 - de zijgevel van de woning op enig punt in beide zijdelingse perceelsgrenzen moet worden gebouwd;
- e. ter plaatse van, of ten hoogste 10 m uit de aanduiding "entree parkeervoorzieningen" een doorgang onbebouwd dient te blijven ter realisering van een toegang tot de parkeervoorzieningen;
- f. ter plaatse van, of ten hoogste 10 m uit de aanduiding "doorgang voetgangers" een doorgang onbebouwd dient te blijven ter realisering van een toegang voor voetgangers;

- g. op de gronden met de aanduiding "groen, parkeren en tuin" uitsluitend mogen worden gebouwd:
 - bijgebouwen en/of uitbreidingen woonruimte op een perceel behorende bij een grondgebonden woning waarbij het perceel voor tenminste 50% onbebouwd dient te blijven en de hoogte van de bebouwing niet meer mag bedragen dan 5,5 m.
 - speelvoorzieningen en straatmeubilair;
- h. de hoogte van erfafscheidingen ten hoogste 2 m mag bedragen met uitzondering van de percelen de aanduiding "woningklasse I" waarvoor per perceelsgrens de volgende eisen gelden:
 - in de achterperceelgrens dient een erfafscheiding met een hoogte van 1,80 m te worden gebouwd;
 - in de zijdelingse perceelsgrens grenzend aan het openbare gebied de hoogte van een erfafscheiding minimaal 1,80 m en maximaal 2,40 m mag bedragen;
 - voor de overige zijdelingse perceelsgrenzen de hoogte van de erfafscheiding maximaal 1,80 m mag bedragen;
- i. voor het overige mogen buiten het bouwvlak uitsluitend ander bouwwerken worden gebouwd waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan 2

11.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van het gewenste straat- en bebouwingsbeeld nadere eisen stellen aan de verdiepingshoogte van woningen die worden gebouwd aan het water waarbij een minimale hoogte van 3,50 m kan worden voorgeschreven.

11.5 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de tabel woningklasse ten aanzien van het voorgeschreven woningtype voor "woningklasse VII" waarbij de bouw van grondgebonden woningen is toegestaan mits:

- a. het maximaal 3 woningen betreft;
- b. de hoogte maximaal 13 m bedraagt;
- c. de parkeernorm 2 parkeerplaatsen per woning bedraagt.

11.6 Specifieke gebruiksregels

Het medegebruik van woningen voor beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
- b. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per woning niet meer bedragen dan 20% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
- d. de bedrijfsvoering geschiedt door degene die in de woning woont;
- e. in de extra behoefte aan parkeren op eigen terrein wordt voorzien;
- f. ingevolge de Wet milieubeheer geen hinder voor de woonomgeving ontstaat;
- g. er geen detailhandels- en horeca-activiteiten plaatsvinden.

Artikel 12 Wonen, eilanden 3

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen, eilanden 3 " aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water;
- e. ter plaatse van de aanduiding "groen, parkeren en tuin" uitsluitend voor parkeren, openbaar groen of een andere bij de bestemming behorende inrichting zoals tuinen, terrassen bij woningen, een paviljoen of interne ontsluitingspaden;

met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.

12.2 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. de hoofdgebouwen binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak gebouwd dient te worden;
- b. voorzover de gevel in de bouwgrens wordt gebouwd de hoogte tenminste twee bouwlagen dient te bedragen;
- c. binnen het bouwvlak voldaan moet worden aan het bepaalde op de kaart en aanzien van:
 - minimum aantal woningen;
 - maximum aantal woningen;
 - type woningen / aantal vrijstaande woningen;
 - maximale hoogte;
 - minimum aantal parkeerplaatsen;
- d. op de gronden met de aanduiding "groen, parkeren en tuin" uitsluitend mogen worden gebouwd:
 - parkeervoorzieningen tot een hoogte zoals aangegeven op de kaart;
 - een gemeenschappelijke voorziening zoals een paviljoen of een fietsenstalling tot een oppervlakte van 100 m² en een hoogte van 6 m;
 - andere bouwwerken tot een hoogte van 1 m gerekend vanaf de eerste bouwlaag van het parkeerdek;
- e. ter plaatse van, of ten hoogste 10 meter uit de aanduiding "entree parkeervoorzieningen" een doorgang onbebouwd dient te blijven ter realisering van een toegang tot de parkeervoorzieningen;
- f. ter plaatse van, of ten hoogste 10 meter uit de aanduiding "doorgang voetgangers" een doorgang onbebouwd dient te blijven ter realisering van een toegang voor voetgangers.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Het medegebruik van woningen voor beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
- b. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per woning niet meer bedragen dan 20% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
- d. de bedrijfsvoering geschiedt door degene die in de woning woont;
- e. in de extra behoefte aan parkeren op eigen terrein wordt voorzien;
- f. ingevolge de Wet milieubeheer geen hinder voor de woonomgeving ontstaat;
- g. er geen detailhandels- en horeca-activiteiten plaatsvinden.

Artikel 13 Wonen, eilanden 4

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen, eilanden 4 " aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.

13.2 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

13.2.1 Algemeen

- a. minimaal 6 en maximaal 12 woningen mogen worden gebouwd;
- b. de woning aan één zijde over de gehele lengte in de zijdelingse perceelsgrens moet worden gebouwd;
- c. de afstand van gebouwen tot de andere zijdelingse perceelsgrens tenminste 1,4 m bedraagt;
- d. de afstand van de woningen op de hoekkavels van de zijgevel tot aan de openbare ruimte niet meer dan 1 m bedraagt;
- e. de achtergevel van de woning dient voor minimaal 50% in de achterste perceelsgrens te worden gebouwd;
- f. voor ieder perceel een minimale bouwhoogte voor gebouwen geldt waarbij ten minste 50% van het bebouwd oppervlak een bouwhoogte van 7 m of hoger dient te hebben;
- g. de hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 13 m;
- h. op eigen terrein voldaan moet worden aan een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning;
- i. voor het overige uitsluitend andere bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de hoogte van erfafscheidingen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag;
 - 2. de hoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 5 m.

13.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde in lid 2.1:

- a. onder b: mag (ten behoeve van de aanleg van een trottoir op eigen terrein) de afstand van de woning tot de voorste perceelsgrens 1 m bedragen;
- b. onder c: mag op hoekkavels aan twee zijden in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- c. onder e: geldt voor de westelijke hoekwoning dat minimaal 40% van de achtergevel in de achterste perceelsgrens moet worden gebouwd.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Het medegebruik van woningen voor beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
- b. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per woning niet meer bedragen dan 20% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
- d. de bedrijfsvoering geschiedt door degene die in de woning woont;
- e. in de extra behoefte aan parkeren op eigen terrein wordt voorzien;

- f. ingevolge de Wet milieubeheer geen hinder voor de woonomgeving ontstaat;
- g.** er geen detailhandels- en horeca-activiteiten plaatsvinden.

Artikel 14 Wonen, eilanden 5

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen, eilanden 5 " aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. ter plaatse van, of ten hoogste 10 m uit, de aanduiding "groen" uitsluitend voor groen of een andere bij de bestemming behorende inrichting zoals een gemeenschappelijke tuin, interne ontsluitingspaden en een paviljoen;

met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.

14.2 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. de hoofdgebouwen binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak gebouwd dienen te worden;
- b. voldaan moet worden aan het bepaalde op de kaart ten aanzien van:
 - minimum aantal woningen;
 - maximum aantal woningen;
 - type woningen;
 - maximale hoogte;
 - parkeernorm;
- c. ter plaatse van de aanduiding "afwijkende bouwhoogte" de hoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven op de kaart;
- d. ter plaatse van de aanduiding "terras" de hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 3 m met de mogelijkheid op het gebouw een terras te bouwen;
- e. parkeervoorzieningen uitsluitend binnen het bouwvlak en de aanduiding "terras" tot een hoogte van 3 m gebouwd mogen worden;
- f. op de gronden buiten het bouwvlak voor het overige geen gebouwen mogen worden gebouwd met uitzondering van een aanbouw ter plaatse van de aanduiding "terras" met een diepte van 2 m uit de achtergevelbouwgrens met een maximale van hoogte van 6 m;
- g. ter plaatse van de aanduiding "terras" andere bouwwerken mogen worden gebouwd tot een hoogte van 2 m boven de toegestane hoogte van het terras;
- h. op de gronden met de aanduiding "groen" mag worden gebouwd:
 - één paviljoen met een maximale hoogte van 4 m en een oppervlakte van ten hoogste 30 m²;
 - straatmeubilair;
 - overige andere bouwwerken tot een hoogte van 3 m;
- i. voor het overige uitsluitend andere bouwwerken mogen worden gebouwd tot een hoogte van 2 m;
- j. ter plaatse van, of ten hoogste 10 m uit de aanduiding "entree parkeervoorzieningen" een doorgang onbebouwd dient te blijven ter realisering van een toegang tot parkeervoorzieningen;
- k. ter plaatse van, of ten hoogste 10 m uit de aanduiding "doorgang voetgangers" een doorgang onbebouwd dient te blijven ter realisering van een toegang voor voetgangers.

14.3 Specifieke gebruiksregels

Het medegebruik van woningen voor beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
- b. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;

- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per woning niet meer bedragen dan 20% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
- d. de bedrijfsvoering geschiedt door degene die in de woning woont;
- e. in de extra behoefte aan parkeren op eigen terrein wordt voorzien;
- f. ingevolge de Wet milieubeheer geen hinder voor de woonomgeving ontstaat;
- g.** er geen detailhandels- en horeca-activiteiten plaatsvinden.

Artikel 15 Wonen, eilanden 6

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen, eilanden 6 " aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en groenvoorzieningen;
- c. parkeren, met een minimum van 69 parkeerplaatsen;
- d. ter plaatse van, of ten hoogste 10 m uit, de aanduiding "groen" uitsluitend voor groen, of een andere bij de bestemming behorende inrichting zoals speelvoorzieningen, straatmeubilair, een gemeenschappelijke tuin of interne ontsluitingspaden;
- e. ter plaatse van de aanduiding "praktijkruimte" tevens voor een praktijkruimte;
- f. ter plaatse van de aanduiding "terras" tevens voor een dakterras;
- g. voor zover binnen een bouwvlak de aanduiding "maatschappelijke doeleinden + dienstverlening" is aangegeven zijn de gronden op de beganegrondlaag uitsluitend bestemd voor maatschappelijke doeleinden en dienstverlening;

met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.

15.2 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. de hoofdgebouwen binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak gebouwd dienen te worden;
- b. voldaan moet worden aan het bepaalde op de kaart ten aanzien van:
 - aantal woningen;
 - type woningen;
 - maximale hoogte;
- c. ter plaatse van de aanduiding "praktijkruimte" de hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 3m.
- d. ter plaatse van de aanduiding "afwijkende bouwhoogte" de hoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven op de kaart;
- e. ter plaatse van, of ten hoogste 10 m uit de aanduiding "doorgang voetgangers" een doorgang onbebouwd dient te blijven ter realisering van een toegang voor voetgangers;
- f. ter plaatse van, of ten hoogste 10 m uit de aanduiding "entree parkeervoorzieningen" een doorgang onbebouwd dient te blijven ter realisering van een toegang tot parkeervoorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding "terras" gelden de volgende bouwregels:
 - een overkapping mag worden gebouwd ten behoeve van parkeervoorzieningen tot een hoogte van 3 m;
 - op ieder perceel een berging mag worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 4,5 m² met een maximale hoogte van 3 m boven de toegestane hoogte van de overkapping
 - andere bouwwerken mogen worden gebouwd tot een hoogte van 2 m boven de toegestane hoogte van de overkapping.
- h. op de percelen met de aanduiding "woningklasse III" buiten het bouwvlak een uitbouw van de beganegrondlaag mag worden gebouwd tot een diepte van 2 m uit de achtergevelbouwgrens waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag met een maximum van 4 m;
- i. op ieder perceel buiten het bouwvlak een bijgebouw mag worden gebouwd met een maximale hoogte van 2,50 m en een maximale oppervlakte van 8 m²;

- j. voor het overige uitsluitend andere bouwwerken mogen worden gebouwd tot een hoogte van 2 m.
- k. op de gronden met de aanduiding "groen" mag worden gebouwd:
 - een gebouw (paviljoen) met een maximale hoogte van 4 m en een oppervlakte van ten hoogste 30 m²;
 - straatmeubilair;
 - overige andere bouwwerken tot een hoogte van 3 m.

15.3 Specifieke gebruiksregels

Het medegebruik van woningen voor beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
- b. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per woning niet meer bedragen dan 20% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
- d. de bedrijfsvoering geschiedt door degene die in de woning woont;
- e. in de extra behoefte aan parkeren op eigen terrein wordt voorzien;
- f. ingevolge de Wet milieubeheer geen hinder voor de woonomgeving ontstaat;
- g. er geen detailhandels- en horeca-activiteiten plaatsvinden.

Artikel 16 Wonen, eilanden 7

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen, eilanden 7" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en groenvoorzieningen;
- c. parkeren, met een minimum van 2 parkeerplaatsen binnen de bestemming;
- d. ter plaatse van de aanduiding "praktijkwoning" tevens voor een praktijkwoning;

met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.

16.2 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. de hoofdgebouwen binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak gebouwd dienen te worden;
- b. ter plaatse van woningklasse I het aantal woningen 7 bedraagt;
- c. ter plaatse van woningklasse II het aantal woningen maximaal 14 bedraagt;
- d. ter plaatse van woningklasse II voorzien moet worden in de parkeerbehoefte, waarbij maximaal 14 parkeerplaatsen gerealiseerd mogen worden.
- e. ter plaatse van woningklasse I mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd;
- f. voldaan moet worden aan het bepaalde op de kaart ten aanzien van de maximale hoogte;
- g. ter plaatse van de aanduiding "praktijkruimte" de praktijkruimte uitsluitend in het hoofdgebouw en in een aangebouwd bijgebouw mag worden gesitueerd.
- h. op ieder perceel buiten het bouwvlak op het achtererf bijgebouwen mogen worden gebouwd, mits:
 - de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 - tenminste 50% van het achtererf onbebouwd blijft;
- i. voor het overige uitsluitend andere bouwwerken mogen worden gebouwd tot een hoogte van 2 m.
- j. ter plaatse van de aanduiding "doorgang voetgangers" een doorgang onbebouwd dient te blijven van minimaal 1,3 meter breed ter realisering van een toegang voor voetgangers.

16.3 Specifieke gebruiksregels

Het medegebruik van woningen voor beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
- b. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per woning niet meer bedragen dan 20% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
- d. de bedrijfsvoering geschiedt door degene die in de woning woont;
- e. in de extra behoefte aan parkeren op eigen terrein wordt voorzien;
- f. ingevolge de Wet milieubeheer geen hinder voor de woonomgeving ontstaat;
- g. er geen detailhandels- en horeca-activiteiten plaatsvinden.

Artikel 17 Wonen, eilanden 8

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen, eilanden 8" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en groenvoorzieningen;
- c. parkeren, met een minimum van 88 parkeerplaatsen;
- d. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfsruimte" uitsluitend voor een bedrijfsruimte op de begane grond ten behoeve van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten in de bijlage bij deze regels (Bijlage 1);
- e. ter plaatse van de aanduiding "terras" tevens voor een dakterras;

met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.

17.2 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. de hoofdgebouwen binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak gebouwd dienen te worden;
- b. voldaan moet worden aan het bepaalde op de kaart ten aanzien van:
 - aantal woningen;
 - type woningen;
 - maximale hoogte;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" de hoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven op de kaart;
- d. ter plaatse van, of ten hoogste 10 m uit de aanduiding "entree parkeervoorzieningen" een doorgang onbebouwd dient te blijven ter realisering van een toegang tot parkeervoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding "terras" gelden de volgende bouwregels:
 - een overkapping mag worden gebouwd ten behoeve van parkeervoorzieningen tot een hoogte van 3 m;
 - op ieder perceel een berging mag worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 1,5 m² met een maximale hoogte van 2 m boven de toegestane hoogte van de overkapping;
 - andere bouwwerken mogen worden gebouwd tot een hoogte van 2 m boven de toegestane hoogte van de overkapping;
- f. op ieder perceel buiten het bouwvlak erfbouwing mag worden gebouwd, mits:
 - de hoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag met een maximum van 4 m;
 - tenminste 50% van het achtererf onbebouwd blijft;
- g. op de percelen met de aanduiding "woningklasse II" op de zijdelingse perceelsgrens erfafscheiding mag worden gebouwd tot een hoogte van de eerste bouwlaag;
- h. voor het overige uitsluitend andere bouwwerken mogen worden gebouwd tot een hoogte van 2 m;
- i. op de percelen met de aanduiding "woningklasse II" op de erfbouwing als bedoeld onder f een uitbouw van de tweede bouwlaag mag worden gebouwd, mits:
 - de diepte van de uitbouw niet meer bedraagt dan 1,5 m uit de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
 - de hoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de tweede bouwlaag;
- j. op de percelen met de aanduiding "woningklasse III" op de erfbouwing als bedoeld onder f een uitbouw van de tweede en derde bouwlaag mag worden gebouwd, mits:

- de diepte van de uitbouw niet meer bedraagt dan 2,5 m uit de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
 - de hoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de derde bouwlaag;
- k. op de percelen met de aanduiding “woningklasse III” en “woningklasse V” ten minste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd;
- l. op de percelen met de aanduiding “woningklasse VI” uitsluitend op de beganegrondlaag ten minste 12 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

17.3 Specifiek gebruiksregels

17.3.1 Medegebruik woningen

Het medegebruik van woningen voor beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
- b. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per woning niet meer bedragen dan 20% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
- d. de bedrijfsvoering geschiedt door degene die in de woning woont;
- e. in de extra behoefte aan parkeren op eigen terrein wordt voorzien;
- f. ingevolge de Wet milieubeheer geen hinder voor de woonomgeving ontstaat;
- g. er geen detailhandels- en horeca-activiteiten plaatsvinden.

17.3.2 Bedrijfsruimte

Ter plaatse van de aanduiding “bedrijfsruimte” gelden de volgende gebruiksbepalingen:

- a. de activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen;
- b. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat, in geval van bedrijfsactiviteiten, slechts aan het vestigen van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten in de bijlage bij deze regels (Bijlage 1), dan wel activiteiten voor zover de activiteit naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de toegelaten categorieën van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- c. de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de activiteiten mogen geen detailhandel betreffen;
- e. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

Artikel 18 Wonen, eilanden 9

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen, eilanden 9" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. tuinen en groenvoorzieningen;
 - c. parkeren, met een minimum van 6 parkeerplaatsen;
- met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.

18.2 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. de hoofdgebouwen binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak gebouwd dienen te worden;
- b. het aantal woningen 21 bedraagt;
- c. uitsluitend grondgebonden woningen mogen worden gebouwd.
- d. voldaan moet worden aan het bepaalde op de kaart ten aanzien van de maximale hoogte;
- e. op ieder perceel buiten het bouwvlak bijgebouwen mogen worden gebouwd, mits:
 - de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 - tenminste 50% van het achtererf onbebouwd blijft;
- f. voor het overige uitsluitend andere bouwwerken mogen worden gebouwd tot een hoogte van 2 m.

18.3 Specifieke gebruiksregels

Het medegebruik van woningen voor beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
- b. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per woning niet meer bedragen dan 20% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
- d. de bedrijfsvoering geschiedt door degene die in de woning woont;
- e. in de extra behoefte aan parkeren op eigen terrein wordt voorzien;
- f. ingevolge de Wet milieubeheer geen hinder voor de woonomgeving ontstaat;
- g. er geen detailhandels- en horeca-activiteiten plaatsvinden.

Artikel 19 Wonen, eilanden 10

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen, eilanden 10" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen;
- c. steigers;
- d. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.

19.2 Beschrijving in hoofdlijnen

Bij realisering van de bestemming worden de volgende uitgangspunten in acht genomen.

- a. voor de gronden die grenzen aan het water is bouwen slechts toegestaan voor zover de belangen van de waterhuishouding dit toelaten (keur van toepassing): om te komen tot een goede coördinatie wordt alvorens een vergunning te verlenen advies ingewonnen bij de beheerder van de watergang.

19.3 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

ten aanzien van gebouwen:

- a. het hoofdgebouw (woning) binnen het op de kaart aangegeven "bouwvlak" dient te worden gebouwd;
- b. binnen het op de kaart aangegeven "bouwvlak" niet meer hoofdgebouwen (woningen) mogen worden gebouwd dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal woningen";
- c. uitsluitend grondgebonden woningen mogen worden gebouwd;
- d. de hoogte van het hoofdgebouw (woning) niet meer mag bedragen dan aangegeven op de kaart door de aanduiding "maximum bouwhoogte";
- e. voor zover op de kaart de aanduiding "voorgevelbouwgrens" is aangegeven, dient de voorgevel van de woning te zijn gericht op de aanduiding "voorgevelbouwgrens";
- f. voor zover op de kaart de aanduiding "gevellijn" is aangegeven, dient een gevel van de woning in de aanduiding "gevellijn" te worden gebouwd;
- g. op ieder perceel buiten het bouwvlak bijgebouwen mogen worden gebouwd, mits:
 - de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 - tenminste 50% van het achtererf onbebouwd blijft;
 - ter plaatse van de aanduiding "voorgevellijn" op een afstand van minder dan 1 meter van de voorste perceelgrens op het voorerf een bijgebouw mag worden gebouwd met een maximale hoogte van 1,80 m;
 - ter plaatse van de aanduiding "voorgevellijn" op een afstand van meer dan 1 meter van de voorste perceelgrens op het voorerf een bijgebouw mag worden gebouwd met een maximale hoogte van 3,00 m;
 - ter plaatse van de aanduiding "voorgevellijn" de oppervlakte van bijgebouwen op het voorerf in totaal niet meer mag bedragen dan 12 m² (één of meerdere bijgebouwen);

voor parkeren:

- h. gemiddeld dienen tenminste 1,3 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein gerealiseerd te worden;
- i. voor de gronden naast of achter de woning, geen tussenwoning en gestapelde woning zijnde,

geldt dat op eigen terrein tenminste 2 parkeerplaatsen, al dan niet inpandig, gerealiseerd dienen te worden;

- j. voor een tussenwoning geldt dat op eigen terrein tenminste 1 parkeerplaats, al dan niet inpandig, gerealiseerd dient te worden;

overige bouwwerken:

- k. op ieder perceel andere bouwwerken mogen worden gebouwd;
- l. vóór de (verlengde) voorgevel van de woning de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 1 m;
- m. achter de (verlengde) voorgevel van de woning de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m en de hoogte van erfafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 m;
- n. in afwijking van het bepaalde onder l en m geldt dat voor zover op de kaart de aanduiding "voorgevellijn" is aangegeven, op het voorerf de bouwhoogte van erfafscheidingen tot een afstand van 3 meter voor de voorgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse erfgrens niet meer mag bedragen dan 3 m; De erfafscheiding vanaf een afstand van 3 meter van de voorgevel dient te worden uitgevoerd als groenvoorziening waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,80 m;
- o. in afwijking van het bepaalde onder n geldt dat voor zover op de kaart de aanduiding "voorgevellijn" is aangegeven, de hoogte van erfafscheiding grenzend aan de openbare ruimte niet meer mag bedragen dan 1,80 m.

19.4 Nader eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

- p. aan de maximale hoogte van gebouwen ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende woonpercelen waarbij de hoogte nabij zijdelingse perceelsgrenzen beperkt kan worden tot 3 meter indien dit uit oogpunt van bezonning of privacy noodzakelijk wordt geacht;
- q. aan de exacte situering van de voorgevel van de woning, indien dit voor een goede stedenbouwkundige verkaveling noodzakelijk wordt geacht.

19.5 Specifieke gebruiksregels

Het medegebruik van woningen voor beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
- b. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per woning niet meer bedragen dan 20% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
- d. de bedrijfsvoering geschiedt door degene die in de woning woont;
- e. in de extra behoefte aan parkeren op eigen terrein wordt voorzien;
- f. ingevolge de Wet milieubeheer geen hinder voor de woonomgeving ontstaat;
- g. er geen detailhandels- en horeca-activiteiten plaatsvinden.

19.6 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 1 voor het realiseren van een praktijkwoning op voorwaarde dat geen onevenredige parkeerdruk wordt veroorzaakt en tenminste twee parkeerplaatsen per praktijkwoning, al dan niet inpandig, gerealiseerd worden;
- b. lid 3 onder f voor het bouwen van de voorgevel van de woning achter de gevellijn mits het straat- en bebouwingsbeeld niet wordt aangetast;
- c. lid 3 onder l en m voor het bouwen van andere bouwwerken tot een hoogte van 5 m;
- d. lid 3 onder c voor het tevens bouwen van gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding "gestapeld -(s)-", met dien verstande dat:

1. geen onevenredige parkeerdruk wordt veroorzaakt en gemiddeld tenminste 1,6 parkeerplaatsen per gestapelde woning, al dan niet inpandig, gerealiseerd worden;
2. parkeren op eigen terrein wordt opgelost;
3. het maximaal toegestane aantal woningen, zoals aangegeven met de aanduiding "maximum aantal woningen", mag worden vermeerderd mits:
 - het toegestane aantal woningen van 37 woningen in totaal met niet meer dan 10 woningen wordt vermeerderd;
 - het toegestane aantal woningen van 17 in totaal met niet meer dan 10 woningen mag worden vermeerderd;
- e. lid 3 onder e voor een andere situering van de voorgevel van de woning, indien bij de uitvoering van het plan blijkt dat een gewijzigde verkaveling noodzakelijk wordt geacht, mits:
 1. geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van de wijk;
 2. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet worden aangetast;
- f. lid 3 onder g voor het bouwen van bijgebouwen op het gehele voorerf buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'voorgevellijn', ten behoeve van parkeren, mits:
 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 2. het parkeren op eigen terrein wordt opgelost;
 3. geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van de wijk;
 4. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet worden aangetast;
 5. een dakterras op het bijgebouw is toegestaan met erfafscheiding, waarbij de hoogte van de erfafscheiding tot een afstand van 3 m van de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1,80 m; de hoogte van de erfafscheiding vanaf een afstand van 3 meter van de voorgevel mag niet meer bedragen dan 1 m.

Artikel 20 Wonen, drijvende woningen

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen, drijvende woningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. drijvende woningen;
- b. (drijvende) tuinen;
- c. steigers, vlonders en terrassen;
- d. water;

met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.

20.2 Beschrijving in hoofdlijnen

Bij realisering van de bestemming worden de volgende uitgangspunten in acht genomen:

- a. bouwen is slechts toegestaan voor zover de belangen van de waterhuishouding dit toelaten (keur van toepassing): om te komen tot een goede coördinatie wordt alvorens een vergunning te verlenen advies ingewonnen bij de beheerder van de watergang.

20.3 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

ten aanzien van steigers:

- a. de afstand tussen de bodem van de waterplas en de onderkant van de steiger minimaal 0,8 m dient te bedragen;
- b. (drijvende) tuinen, steigers, vlonders en terrassen binnen het op de kaart opgenomen "bouwvlak" dienen te worden gebouwd;

ten aanzien van gebouwen:

- c. de gebouwen binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak gebouwd dienen te worden;
- d. de afstand tussen de bodem van de waterplas en de onderkant van de drijvende woning minimaal 0,8 m dient te bedragen;
- e. binnen het op de kaart aangegeven "bouwvlak" niet meer hoofdgebouwen (woningen) mogen worden gebouwd dan ter plaatse aangegeven op de kaart;
- f. het maximum bebouwde oppervlak van het bouwvlak niet meer dan 50% mag bedragen;
- g. de hoogte van het hoofdgebouw (woning) niet meer mag bedragen dan aangegeven op de kaart door de aanduiding "maximale bouwhoogte";
- h. de afstand tussen de drijvende woningen minimaal 5 meter dient te bedragen;
- i. binnen het op de kaart aangegeven "bouwvlak" bijgebouwen (bergingen en botenhuizen) mogen worden gebouwd, onder de voorwaarde dat:
 - per bijgebouw de oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen;
 - het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 50 m²;
 - de bouwhoogte van een bijgebouw maximaal 4,5 meter mag bedragen.

voor parkeren:

- j. per woning geldt dat tenminste 2 parkeerplaatsen aan het Meer van Lugano moeten worden gerealiseerd, binnen de op de plankaart aangegeven bestemming "Verkeersdoeleinden".

overige bouwwerken:

- k. op ieder perceel binnen het bouwvlak andere bouwwerken mogen worden gebouwd;
- l. op ieder perceel binnen het bouwvlak een steiger mag worden gebouwd;
- m. vóór de (verlengde) voorgevel van de woning de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag

bedragen dan 1 m;

- n. de hoogte van andere bouwwerken, steigerafscheiding en erfafscheidingen ten hoogste 1,5 m mag bedragen.

20.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende woonpercelen nadere eisen stellen aan de maximale hoogte van gebouwen waarbij de hoogte nabij perceelsgrenzen beperkt kan worden tot 3 meter indien dit uit oogpunt van bezonning of privacy noodzakelijk wordt geacht.

20.5 Specifieke gebruiksregels

Het medegebruik van woningen voor beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
- b. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per woning niet meer bedragen dan 20% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
- d. de bedrijfsvoering geschiedt door degene die in de woning woont;
- e. in de extra behoefte aan parkeren op eigen terrein wordt voorzien;
- f. ingevolge de Wet milieubeheer geen hinder voor de woonomgeving ontstaat;
- g. er geen detailhandels- en horeca-activiteiten plaatsvinden.

20.6 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3 onder c en e voor het verruimen van het bouwvlak, met dien verstande dat:
 - 1. het totaal aantal woningen binnen de bestemming met niet meer dan 5 vermeerderd wordt;
 - 2. per woning een opstelplaats ten behoeve van tenminste 2 parkeerplaatsen gerealiseerd wordt;
 - 3. de verruiming geen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit;
- b. lid 3 onder f voor het verhogen van het maximum bebouwde oppervlak van het bouwvlak tot 75%, met dien verstande dat:
 - 1. de verhoging ten behoeve van het vermeerderen van het toegestane aantal drijvende woningen is;
 - 2. het totaal aantal woningen binnen de bestemming met niet meer dan 5 vermeerderd wordt;
 - 3. per extra woning een opstelplaats ten behoeve van tenminste 2 parkeerplaatsen gerealiseerd wordt;
 - 4. de verhoging geen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit;
- c. lid 3 onder g voor het vergroten van de maximale bouwhoogte van een hoofdgebouw tot 9 meter, onder de voorwaarde dat:
 - 1. de verhoging maximaal 50% van het oppervlakte van de onderliggende verdieping bedraagt;
 - 2. de verhoging een stedenbouwkundige meerwaarde heeft;
 - 3. geen onevenredige nadelen voor naburige percelen optreden.

Artikel 21 Wonen, gestapeld

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen, gestapeld" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "horeca" uitsluitend voor lichte horeca op de begane grond;
- c. tuinen;
- d. terrassen;
- e. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.

21.2 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

ten aanzien van gebouwen:

- a. het hoofdgebouw binnen het op de kaart aangegeven "bouwvlak" dient te worden gebouwd;
- b. uitsluitend gestapelde woningen mogen worden gebouwd;
- c. niet meer woningen mogen worden gebouwd dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal woningen";
- d. de hoogte van het hoofdgebouw (woning) niet meer mag bedragen dan aangegeven op de kaart door de aanduiding "maximale bouwhoogte";
- e. op ieder perceel buiten het bouwvlak bijgebouwen mogen worden gebouwd, mits:
 - de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 - tenminste 50% van het achtererf onbebouwd blijft.

voor parkeren:

- f. er gemiddeld tenminste 1,3 parkeerplaatsen per gestapelde woning, al dan niet inpandig, gerealiseerd te worden;

overige bouwwerken:

- g. op ieder perceel andere bouwwerken mogen worden gebouwd;
- h. vóór de (verlengde) voorgevel van de woning de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 1 m;
- i. achter de (verlengde) voorgevel van de woning de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m en de hoogte van erfafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 m.

21.3 Specifieke gebruiksregels

Het medegebruik van woningen voor beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
- b. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per woning niet meer bedragen dan 20% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
- d. de bedrijfsvoering geschiedt door degene die in de woning woont;
- e. in de extra behoefte aan parkeren op eigen terrein wordt voorzien;
- f. ingevolge de Wet milieubeheer geen hinder voor de woonomgeving ontstaat;
- g. er geen detailhandels- en horeca-activiteiten plaatsvinden.

21.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 1 voor het realiseren van een praktijkwoning op voorwaarde dat geen onevenredige parkeerdruk wordt veroorzaakt en tenminste twee parkeerplaatsen per praktijkwoning, al dan niet inpandig, gerealiseerd worden;
- b. lid 1 onder c voor het realiseren van maximaal drie woningen op de begane grond;
- c. lid 1 onder c voor maatschappelijke doeleinden, bedrijfsruimte, dienstverlening, kantoren of (kleinschalige) detailhandel, met dien verstande dat:
 1. de activiteiten geen afbreuk doen aan de woonfunctie;
 2. de activiteiten geen hinder opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat, in geval van bedrijfsactiviteiten, slechts aan het vestigen van ambachtelijk bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten in de bijlage bij deze regels (Bijlage 1), dan wel activiteiten voor zover de activiteit naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de toegelaten categorieën van de Staat van bedrijfsactiviteiten
 3. de activiteiten zowel naar aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
 4. de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
 5. parkeren binnen het bouwvlak wordt opgelost.

Artikel 22 Wonen, steigerwoningen

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen, steigerwoningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. water en natuurontwikkeling;

met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken

22.2 Beschrijving in hoofdlijnen

De steiger en de woning dienen minimaal 1 m boven het maximale waterpeil van -1,45 gerealiseerd te worden.

22.3 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. binnen de bestemming een steiger mag worden gebouwd tot een hoogte van 0 m;
- b. de gebouwen binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak op de steiger gebouwd dienen te worden;
- c. binnen de bestemming uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd met uitzondering van het meest zuidelijk gelegen bouwvlak;
- d. op het meest zuidelijk gelegen bouwvlak een twee-onder-één-kap woningen mag worden gebouwd;
- e. de hoogte van de gebouwen ten hoogste 13 meter mag bedragen;
- f. binnen het bouwvlak voldaan moet worden aan het bepaalde op de kaart ten aanzien van de inhoud van de woning;
- g. de hoogte van ander bouwwerk en erfafscheiding ten hoogste 1,5 m mag bedragen;
- h. binnen de bestemming minimaal 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden.

22.4 Specifieke gebruiksregels

Het medegebruik van woningen voor beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
- b. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per woning niet meer bedragen dan 20% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
- d. de bedrijfsvoering geschiedt door degene die in de woning woont;
- e. in de extra behoefte aan parkeren op eigen terrein wordt voorzien;
- f. ingevolge de Wet milieubeheer geen hinder voor de woonomgeving ontstaat;
- g. er geen detailhandels- en horeca-activiteiten plaatsvinden.

Artikel 23 Wonen, villakavels 1

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen, villakavels 1 " aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding "-(v)-"
 - halfvrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding "-(va)-"
 - aaneengesloten woningen ter plaatse van de aanduiding "-(a)-"
 - gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding "-(s)-"
- b. tuinen;
- c. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.

23.2 Beschrijving in hoofdlijnen

Bij realisering van de bestemming worden de volgende uitgangspunten in acht genomen.

- a. de percelen met de aanduiding "berlage-kavel" worden aangemerkt als markante plekken in de stedenbouwkundige structuur waar extra eisen worden gesteld aan de uitstraling van de woning, waarbij drie vormen zijn te onderscheiden:
 - kavels met een woning die opgebouwd is uit verschillende geschakelde volumes;
 - kavels met een twee-onder-een-kap villa met nadrukkelijke expressieve kap;

uitvoering van dit beleid zal plaats vinden door de begeleiding van de bouwers in het bouwproces en in het kader van het welstandstoetsing.

- b. voor de gronden die grenzen aan het water is bouwen slechts toegestaan voor zover de belangen van de waterhuishouding dit toelaten (keur van toepassing): om te komen tot een goede coördinatie wordt alvorens een vergunning voor het bouwen te verlenen advies ingewonnen bij de beheerder van de watergang.

23.3 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

ten aanzien van gebouwen:

- a. op ieder perceel ten hoogste één hoofdgebouw (woning) met bijbehorende erfbebouwing mag worden gebouwd;
- b. de bebouwing achter de op de kaart aangegeven "voorgevelbouwgrens" dient te worden gebouwd;
- c. voor de gronden gelegen achter de aanduiding "voorgevelbouwgrens" geldt dat:
 - 50% mag worden bebouwd tot een hoogte zoals aangegeven op de kaart door de aanduiding "maximale bouwhoogte" met dien verstande dat voor een perceel met de aanduiding "gestapeld -(s)-" 55% mag worden bebouwd;
 - 25% mag worden bebouwd tot een hoogte van 5,5 m;
 - 25% dient onbebouwd te blijven;
- d. de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrenzen tenminste dient te bedragen:
 - voor een perceel met de aanduiding "vrijstaand -(v)-": 2 m;
 - voor een perceel met de aanduiding "halfvrijstaand -(va)-": 4 m aan één zijde;
 - voor een perceel met de aanduiding "aaneengesloten -(a)-": 4 m aan één zijde voor zover het betreft een eindwoning van een blok en voor het overige geen beperkingen;
 - voor een perceel met de aanduiding "gestapeld -(s)-": geen beperkingen;

- e. de diepte van de bebouwing, met uitzondering van een perceel met de aanduiding "gestapeld -(s)-", is beperkt tot 2 m uit de achterste perceelsgrens, tenzij de aanduiding "achtergevelbouwgrens" is aangegeven in welk geval deze bouwgrens niet mag worden overschreden;
- f. voor zover op de kaart de aanduiding "1e rooilijn" is aan gegeven dient tussen deze aanduiding en de aanduiding "voorgevelbouwgrens" een uitbreiding van het hoofdgebouw te worden gebouwd waarbij:
 - de voorgevel van de woning in de aanduiding "1e rooilijn" moet worden gebouwd;
 - de gevelbreedte van de woning niet meer mag bedragen dan aangegeven op de kaart door de aanduiding "gevelbreedte" met een minimum van 6 m;
 - de hoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven op de kaart door de aanduiding "maximale bouwhoogte";
- g. voor zover binnen een bouwvlak de aanduiding "woningklasse" is aangegeven moet voldaan worden aan het bepaalde op de kaart in de "tabel woningklasse" ten aanzien van:
 - minimum aantal woningen;
 - maximum aantal woningen;
 - minimum aantal parkeerplaatsen;

voor parkeren:

- h. de gronden naast of achter de woning, geen tussenwoning zijnde, dienen onbebouwd te blijven ten behoeve van een opstelruimte voor tenminste twee parkeerplaatsen;
- i. voor een tussenwoning geldt dat op eigen terrein een opstelplaats ten behoeve van tenminste 1 parkeerplaats onbebouwd dient te blijven;
- j. voor gestapelde woningen geldt het bepaalde in lid g;

overige bouwwerken:

- k. op ieder perceel andere bouwwerken mogen worden gebouwd;
- l. vóór de (verlengde) voorgevel van de woning de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 1 m;
- m. achter de (verlengde) voorgevel de maximale hoogte van erfafscheidingen maximaal 2 mag bedragen en voor overige andere bouwwerken 3 m.

23.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende woonpercelen nadere eisen stellen aan de maximale bouwhoogte van gebouwen waarbij de hoogte nabij zijdelingse perceelsgrenzen beperkt kan worden tot 3 meter indien dit uit oogpunt van bezonning of privacy noodzakelijk wordt geacht.

23.5 Specifieke gebruiksregels

Het medegebruik van woningen voor beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
- b. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per woning niet meer bedragen dan 20% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
- d. de bedrijfsvoering geschiedt door degene die in de woning woont;
- e. in de extra behoefte aan parkeren op eigen terrein wordt voorzien;
- f. ingevolge de Wet milieubeheer geen hinder voor de woonomgeving ontstaat;
- g. er geen detailhandels- en horeca-activiteiten plaatsvinden.

23.6 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3 voor:

- a. voor het bouwen van de voorgevel van de woning achter de 1e rooilijn mits het straat- en bebouwingsbeeld dat zich kenmerkt door verspringende rooilijnen niet wordt aangetast;
- b. het verkleinen van de afstand tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrens mits het straat- en bebouwingsbeeld dat zich kenmerkt door de open ruimten tussen de bebouwing niet wordt aangetast en de belangen van burens niet worden aangetast;
- c. voor het bouwen van andere bouwwerken tot een hoogte van 5 m.

Artikel 24 Wonen, villakavels 2

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen, villakavels 2 " aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding "-(v)-"
 - halfvrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding "-(va)-"
 - aaneengesloten woningen ter plaatse van de aanduiding "-(a)-"
 - gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding "-(s)-"
- b. tuinen;
- c. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.

24.2 Beschrijving in hoofdlijnen

Bij realisering van de bestemming worden de volgende uitgangspunten in acht genomen.

- a. de percelen met de aanduiding "berlage-kavel" worden aangemerkt als markante plekken in de stedenbouwkundige structuur waar extra eisen worden gesteld aan de uitstraling van de woning. Uitvoering van dit beleid zal plaats vinden door de begeleiding van de bouwers in het bouwproces en in het kader van het welstandstoetsing;
- b. voor de gronden die grenzen aan het water is bouwen slechts toegestaan voor zover de belangen van de waterhuishouding dit toelaten (keur van toepassing): om te komen tot een goede coördinatie wordt alvorens een vergunning voor het bouwen te verlenen advies ingewonnen bij de beheerder van de watergang.

24.3 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

ten aanzien van gebouwen:

- a. op ieder perceel ten hoogste één hoofdgebouw (woning) met bijbehorende erfbouw mag worden gebouwd;
- b. de bebouwing achter de op de kaart aangegeven "voorgevelbouwgrens" dient te worden gebouwd;
- c. voor de gronden gelegen achter de aanduiding "voorgevelbouwgrens" geldt dat:
 - 50% mag worden bebouwd tot een hoogte zoals aangegeven op de kaart door de aanduiding "maximale bouwhoogte";
 - 25% mag worden bebouwd tot een hoogte van 5,5 m;
 - 25% dient onbebouwd te blijven;
- d. voor zover op de kaart de aanduiding "maximale goothoogte" is aangegeven mag de goothoogte van de woning niet meer bedragen dan op de kaart aangegeven;
- e. de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrenzen tenminste dient te bedragen:
 - voor een perceel met de aanduiding "vrijstaand -(v)-": 2 m;
 - voor een perceel met de aanduiding "aaneengesloten -(a)-": 4 m aan één zijde voor zover het betreft een eindwoning van een blok en voor het overige geen beperkingen;
 - voor een perceel met de aanduiding "halfvrijstaand -(va)-": 4 m aan één zijde;
- f. de diepte van de bebouwing is beperkt tot 2 m uit de achterste perceelsgrens, tenzij de aanduiding "achtergevelbouwgrens" is aangegeven in welk geval deze bouwgrens niet mag worden overschreden;

- g. op de gronden gelegen tussen de bestemming "Water" en de aanduiding "zij- en achtergevelbouwgrens" mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- h. voor zover op de kaart de aanduiding "1e rooilijn" is aan gegeven dient tussen deze aanduiding en de aanduiding "voorgevelbouwgrens" een uitbreiding van het hoofdgebouw te worden gebouwd waarbij:
 - de voorgevel van de woning in de aanduiding "1e rooilijn" moet worden gebouwd;
 - de gevelbreedte van de woning niet meer mag bedragen dan aangegeven op de kaart door de aanduiding "gevelbreedte" met een minimum van 6 m;
 - de hoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven op de kaart door de aanduiding "maximale bouwhoogte";

voor parkeren:

- i. voor de gronden naast of achter de woning, geen tussenwoning zijnde, geldt dat op eigen terrein een opstelplaats ten behoeve van tenminste 2 parkeerplaatsen onbebouwd dient te blijven;
- j. voor een tussenwoning geldt dat op eigen terrein een opstelplaats ten behoeve van tenminste 1 parkeerplaats onbebouwd dient te blijven;

overige bouwwerken:

- k. op ieder perceel andere bouwwerken mogen worden gebouwd;
- l. vóór de (verlengde) voorgevel van de woning de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 1 m;
- m. achter de (verlengde) voorgevel van de woning de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m en de hoogte van erfafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 m.

24.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende woonpercelen nadere eisen stellen aan de maximale hoogte van gebouwen waarbij de hoogte nabij zijdelingse perceelsgrenzen beperkt kan worden tot 3 meter indien dit uit oogpunt van bezonning of privacy noodzakelijk wordt geacht.

24.5 Specifieke gebruiksregels

Het medegebruik van woningen voor beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
- b. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per woning niet meer bedragen dan 20% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
- d. de bedrijfsvoering geschiedt door degene die in de woning woont;
- e. in de extra behoefte aan parkeren op eigen terrein wordt voorzien;
- f. ingevolge de Wet milieubeheer geen hinder voor de woonomgeving ontstaat;
- g. er geen detailhandels- en horeca-activiteiten plaatsvinden.

24.6 Afwijken van de bouwregels

24.6.1

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3 voor:

- a. lid 1 voor het bouwen maximaal twee aaneengesloten woningen ter plaatse van de aanduiding "-(a)-";
- b. lid 3 voor het bouwen van de voorgevel van de woning achter de 1e rooilijn mits het straat- en bebouwingsbeeld dat zich kenmerkt door verspringende rooilijnen niet wordt aangetast;

- c. lid 3 voor het verkleinen van de afstand tussen de bebouwing en de zijdelingse perceelsgrens mits het straat- en bebouwingsbeeld dat zich kenmerkt door de open ruimten tussen de bebouwing niet wordt aangetast en de belangen van burens niet worden aangetast;
- d. lid 3 voor het bouwen van andere bouwwerken tot een hoogte van 5 m.

Artikel 25 Wonen, villakavels 3

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen, villakavels 3 " aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding "-(v)-"
 - halfvrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding "-(va)-"
 - aaneengesloten woningen ter plaatse van de aanduiding "-(a)-"
 - gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding "-(s)-"
- b. tuinen;
- c. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.

25.2 Beschrijving in hoofdlijnen

Bij realisering van de bestemming worden de volgende uitgangspunten in acht genomen.

- a. de percelen met de aanduiding "berlage-kavel" worden aangemerkt als markante plekken in de stedenbouwkundige structuur waar extra eisen worden gesteld aan de uitstraling van de woning. Uitvoering van dit beleid zal plaats vinden door de begeleiding van de bouwers in het bouwproces en in het kader van het welstandstoetsing.
- b. voor de gronden die grenzen aan het water is bouwen slechts toegestaan voor zover de belangen van de waterhuishouding dit toelaten (keur van toepassing): om te komen tot een goede coördinatie wordt alvorens een vergunning voor het bouwen te verlenen advies ingewonnen bij de beheerder van de watergang.

25.3 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

ten aanzien van gebouwen:

- a. op ieder perceel ten hoogste één hoofdgebouw (woning) met bijbehorende erfbouw mag worden gebouwd;
- b. de bebouwing achter de op de kaart aangegeven "voorgevelbouwgrens" dient te worden gebouwd;
- c. voor de gronden gelegen achter de aanduiding "voorgevelbouwgrens" geldt dat:
 - 50% mag worden bebouwd tot een hoogte zoals aangegeven op de kaart door de aanduiding "maximale bouwhoogte";
 - 25% mag worden bebouwd tot een hoogte van 5,5 m;
 - 25% dient onbebouwd te blijven;
- d. de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrenzen tenminste dient te bedragen:
 - voor een perceel met de aanduiding "vrijstaand -(v)-": 2 m;
 - voor een perceel met de aanduiding "aaneengesloten -(a)-": 4 m aan één zijde voor zover het betreft een eindwoning van een blok en voor het overige geen beperkingen;
 - voor een perceel met de aanduiding "gestapeld -(s)-": geen beperkingen met dien verstande dat de hoofdbebouwing binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak moet worden gebouwd;
- e. voor zover op de kaart de een bebouwingspercentage is aangegeven mag het bebouwde oppervlak binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan op de kaart aangegeven;
- f. de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrenzen tenminste dient te bedragen:

- voor een perceel met de aanduiding "vrijstaand -(v)-": 2 m;
 - voor een perceel met de aanduiding "aaneengesloten -(a)-": 4 m aan één zijde voor zover het betreft een eindwoning van een blok en voor het overige geen beperkingen;
 - voor een perceel met de aanduiding "halfvrijstaand -(va)-": 4 m aan één zijde;
- g. op de gronden gelegen tussen de bestemming "Water" en de aanduiding "zij- en achtergevelbouwgrens" mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- h. voor zover op de kaart de aanduiding "1e rooilijn" is aan gegeven dient tussen deze aanduiding en de aanduiding "voorgevelbouwgrens" een uitbreiding van het hoofdgebouw te worden gebouwd waarbij:
- de voorgevel van de woning in de aanduiding "1e rooilijn" moet worden gebouwd;
 - de gevelbreedte van de woning niet meer mag bedragen dan aangegeven op de kaart door de aanduiding "gevelbreedte" met een minimum van 6 m;
 - de hoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven op de kaart door de aanduiding "maximale bouwhoogte";

voor parkeren:

- i. de gronden naast of achter de woning, geen tussenwoning zijnde, dienen onbebouwd te blijven ten behoeve van een opstelruimte voor tenminste twee parkeerplaatsen;
- j. voor een tussenwoning geldt dat op eigen terrein een opstelplaats ten behoeve van tenminste 1 parkeerplaats onbebouwd dient te blijven;
- k. voor gestapelde woningen mogen buiten het bouwvlak ondergrondse of halfverdiepte parkeervoorzieningen worden gebouwd mits:
- de hoogte niet meer bedraagt dan 2 m;
 - de bebouwing achter (het verlengde) van de naar de weg gekeerde gevels wordt gebouwd;

overige bouwwerken:

- l. op ieder perceel andere bouwwerken mogen worden gebouwd;
- m. vóór de (verlengde) voorgevel van de woning de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 1 m;
- n. achter de (verlengde) voorgevel de maximale hoogte van erfafscheidingen maximaal 2 mag bedragen en voor overige andere bouwwerken 3 m.

25.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende woonpercelen nadere eisen stellen aan de maximale bouwhoogte van gebouwen waarbij de hoogte nabij zijdelingse perceelsgrenzen beperkt kan worden tot 3 meter indien dit uit oogpunt van bezonning of privacy noodzakelijk wordt geacht.

25.5 Specifieke gebruiksregels

Het medegebruik van woningen voor beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
- b. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per woning niet meer bedragen dan 20% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
- d. de bedrijfsvoering geschiedt door degene die in de woning woont;
- e. in de extra behoefte aan parkeren op eigen terrein wordt voorzien;
- f. ingevolge de Wet milieubeheer geen hinder voor de woonomgeving ontstaat;
- g. er geen detailhandels- en horeca-activiteiten plaatsvinden.

25.6 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3 voor:

- a. voor het bouwen van de voorgevel van de woning achter de 1e rooilijn mits het straat- en bebouwingsbeeld dat zich kenmerkt door verspringende rooilijnen niet wordt aangetast;
- b. het verkleinen van de afstand tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrens mits het straat- en bebouwingsbeeld dat zich kenmerkt door de open ruimten tussen de bebouwing niet wordt aangetast en de belangen van burens niet worden aangetast;
- c. voor het bouwen van andere bouwwerken tot een hoogte van 5 m.

25.7 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde lid 5 voor het medegebruik van de woning voor een praktijkruimte aan huis tot een oppervlakte van 100 m² mits de uitbreiding plaatsvindt in een bijgebouw of een aan- of uitbouw bij de woning en voor het overige voldaan wordt aan de voorwaarden genoemd in lid 5.

Artikel 26 Wonen, villakavels 4

26.1 Bestemmingsomschrijving

26.1.1

De voor "Wonen, villakavels 4" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen;
- c. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.

26.1.2

ter plaatse van de aanduiding 'berlage-kavel' zijn de lid 1.1 bedoelde gronden uitsluitend bestemd voor een markante plek in de stedenbouwkundige structuur waar extra eisen worden gesteld aan de uitstraling van de woning. Uitvoering van dit beleid zal plaats vinden door de begeleiding van de bouwers in het bouwproces en in het kader van de welstandtoetsing.

26.2 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mag ten hoogste één vrijstaande woningen worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mag ten hoogste één halfvrijstaande woningen worden gebouwd;
- d. binnen het bouwvlak gelden de volgende bouwregels:
 - 1. ten hoogste 50% mag worden bebouwd tot een hoogte zoals aangegeven met de aanduiding 'maximale bouwhoogte';
 - 2. ten hoogste 25% mag worden bebouwd tot een hoogte van 5,5 m;
 - 3. 25% dient onbebouwd te blijven;
- e. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' tenminste 2 m te bedragen;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' aan één zijde tenminste 4 m te bedragen;
- f. de afstand van gebouwen tot de achterste perceelsgrens dient ten minste 2 m te bedragen;
- g. ter plaatse van de aanduiding '1e rooilijn' dient tussen deze aanduiding en het bouwvlak een uitbreiding van de woning te worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de voorgevel van de woning in de aanduiding '1e rooilijn' moet worden gebouwd;
 - 2. de gevelbreedte van de woning niet meer mag bedragen dan 40% van de breedte van het perceel met een minimum van 6 m;
 - 3. de hoogte niet meer mag bedragen dan 13 m;
- h. voor de gronden naast of achter de woning geldt dat op eigen terrein een opstelplaats ten behoeve van tenminste 2 parkeerplaatsen onbebouwd dient te blijven;
- i. op ieder perceel mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met dien verstande dat:
 - 1. voor het verlengde van de voorgevel van de woning de hoogte niet meer mag bedragen dan 1 m;
 - 2. achter het verlengde van de voorgevel van de woning de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 m voor erfafscheiding en 3 m voor overige bouwwerken.

26.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen nadere eisen te stellen aan de maximale hoogte van gebouwen waarbij de hoogte nabij zijdelingse perceelsgrenzen beperkt kan worden tot 3 m indien dit uit oogpunt van bezonning of privacy noodzakelijk wordt geacht.

26.4 Specifieke gebruiksregels

Het medegebruik van woningen voor beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
- b. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per woning niet meer bedragen dan 20% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
- d. de bedrijfsvoering geschiedt door degene die in de woning woont;
- e. in de extra behoefte aan parkeren op eigen terrein wordt voorzien;
- f. ingevolge de Wet milieubeheer geen hinder voor de woonomgeving ontstaat;
- g. er geen detailhandels- en horeca-activiteiten plaatsvinden.

26.5 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 voor:

- a. onder f ten behoeve van het verkleinen van de afstand tussen de bebouwing en de zijdelingse perceelsgrens onder de voorwaarde dat het straat- en bebouwingsbeeld, dat zich kenmerkt door de open ruimten tussen de bebouwing, niet wordt aangetast en de belangen van burens niet wordt aangetast;
- b. onder g ten behoeve van het bouwen van de voorgevel van de woning achter de '1e rooilijn' onder de voorwaarde dat het straat- en bebouwingsbeeld, dat zich kenmerkt door verspringende rooilijnen, niet wordt aangetast;
- c. onder i ten behoeve van het bouwen van andere bouwwerken tot een hoogte van 5 m.

Artikel 27 Wonen, villakavels 5

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen, villakavels 5" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding "-(v)-"
 - aaneengesloten woningen ter plaatse van de aanduiding "-(a)-"
- b. tuinen;
- c. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.

27.2 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

ten aanzien van gebouwen:

- a. op ieder perceel ten hoogste één hoofdgebouw (woning) met bijbehorende erfbouw mag worden gebouwd;
- b. de bebouwing achter de op de kaart aangegeven "voorgevelbouwgrens" dient te worden gebouwd;
- c. voor de gronden gelegen achter de aanduiding "voorgevelbouwgrens" geldt dat:
 - 50% mag worden bebouwd tot een hoogte zoals aangegeven op de kaart door de aanduiding "maximale bouwhoogte" met dien verstande dat voor een perceel met de aanduiding "gestapeld -(s)-" 55% mag worden bebouwd;
 - 25% mag worden bebouwd tot een hoogte van 5,5 m;
 - 25% dient onbebouwd te blijven;
- d. de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrenzen tenminste dient te bedragen:
 - voor een perceel met de aanduiding "vrijstaand -(v)-": 2 m;
 - voor een perceel met de aanduiding "aaneengesloten -(a)-": 4 m aan één zijde voor zover het betreft een eindwoning van een blok en voor het overige geen beperkingen;
- e. de diepte van de bebouwing is beperkt tot 2 m uit de achterste perceelsgrens, tenzij de aanduiding "achtergevelbouwgrens" is aangegeven in welk geval deze bouwgrens niet mag worden overschreden;
- f. voor zover op de kaart de aanduiding "1e rooilijn" is aan gegeven dient tussen deze aanduiding en de aanduiding "voorgevelbouwgrens" een uitbreiding van het hoofdgebouw te worden gebouwd waarbij:
 - de voorgevel van de woning in de aanduiding "1e rooilijn" moet worden gebouwd;
 - de gevelbreedte van de woning niet meer mag bedragen dan aangegeven op de kaart door de aanduiding "gevelbreedte" met een minimum van 6 m;
 - de hoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven op de kaart door de aanduiding "maximale bouwhoogte";

voor parkeren:

- g. de gronden naast of achter de woning, geen tussenwoning zijnde, dienen onbebouwd te blijven ten behoeve van een opstelruimte voor tenminste twee parkeerplaatsen;
- h. voor een tussenwoning geldt dat op eigen terrein een opstelplaats ten behoeve van tenminste 1 parkeerplaats onbebouwd dient te blijven;

overige bouwwerken:

- i. op ieder perceel andere bouwwerken mogen worden gebouwd;
- j. vóór de (verlengde) voorgevel van de woning de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 1 m;
- k. achter de (verlengde) voorgevel van de woning de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m en de hoogte van erfafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 m.

27.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen nadere eisen te stellen aan de maximale hoogte van gebouwen waarbij de hoogte nabij zijdelingse perceelsgrenzen beperkt kan worden tot 3 m indien dit uit oogpunt van bezonning of privacy noodzakelijk wordt geacht.

27.4 Specifieke gebruiksregels

Het medegebruik van woningen voor beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
- b. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per woning niet meer bedragen dan 20% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
- d. de bedrijfsvoering geschiedt door degene die in de woning woont;
- e. in de extra behoefte aan parkeren op eigen terrein wordt voorzien;
- f. ingevolge de Wet milieubeheer geen hinder voor de woonomgeving ontstaat;
- g. er geen detailhandels- en horeca-activiteiten plaatsvinden.

27.5 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 voor:

- a. lid 1 voor het bouwen maximaal twee aaneengesloten woningen ter plaatse van de aanduiding "-(a)-";
- b. lid 2 voor het bouwen van de voorgevel van de woning achter de 1e rooilijn mits het straat- en bebouwingsbeeld dat zich kenmerkt door verspringende rooilijnen niet wordt aangetast;
- c. lid 2 voor het verkleinen van de afstand tussen de bebouwing en de zijdelingse perceelsgrens mits het straat- en bebouwingsbeeld dat zich kenmerkt door de open ruimten tussen de bebouwing niet wordt aangetast en de belangen van burelen niet worden aangetast;
- d. lid 2 voor het bouwen van andere bouwwerken tot een hoogte van 5 m.

Artikel 28 Wonen, villakavels 6

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen, villakavels 6" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen;
- c. steigers;
- d. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.

28.2 Beschrijving in hoofdlijnen

Bij realisering van de bestemming worden de volgende uitgangspunten in acht genomen.

- a. de percelen met de aanduiding "Special" worden aangemerkt als markante plekken in de stedenbouwkundige structuur waar extra eisen zijn gesteld aan de uitstraling van de woning zoals opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting van het uitwerkingsplan Eilanden III/Kallahof (Algemeen Beeldkwaliteitsplan). Uitvoering van dit beleid zal plaats vinden door de begeleiding van de bouwers in het bouwproces en in het kader van de welstandstoetsing.
- b. voor de gronden die grenzen aan het water is bouwen slechts toegestaan voor zover de belangen van de waterhuishouding dit toelaten (keur van toepassing): om te komen tot een goede coördinatie wordt alvorens een vergunning te verlenen advies ingewonnen bij de beheerder van de watergang.

28.3 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

ten aanzien van gebouwen:

- a. het hoofdgebouw (woning) binnen het op de kaart aangegeven "bouwvlak" dient te worden gebouwd;
- b. binnen het op de kaart aangegeven "bouwvlak" niet meer hoofdgebouwen (woningen) mogen worden gebouwd dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal woningen" is aangegeven;
- c. uitsluitend grondgebonden woningen mogen worden gebouwd;
- d. de hoogte van het hoofdgebouw (woning) niet meer mag bedragen dan aangegeven op de kaart door de aanduiding "maximale bouwhoogte";
- e. ter plaatse van de aanduiding "Special" mag de hoogte van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 15 m;
- f. voor zover op de kaart de aanduiding "voorgevelbouwgrens" is aangegeven, dient de voorgevel van de woning te zijn gericht op de aanduiding "voorgevelbouwgrens";
- g. voor zover op de kaart de aanduiding "gevellijn" is aangegeven, dient een gevel van de woning in de aanduiding "gevellijn" te worden gebouwd;
- h. op ieder perceel buiten het bouwvlak bijgebouwen mogen worden gebouwd, mits:
 - de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 - tenminste 50% van het achtererf onbebouwd blijft;
 - ter plaatse van de aanduiding "voorgevellijn" op een afstand van minder dan 1 meter van de voorste perceelgrens op het voorerf een bijgebouw mag worden gebouwd met een maximale hoogte van 1,80 m;

- ter plaatse van de aanduiding “voorgevellijn” op een afstand van meer dan 1 meter van de voorste perceelgrens op het voorerf een bijgebouw mag worden gebouwd met een maximale hoogte van 2,00 m;
- ter plaatse van de aanduiding “voorgevellijn” de oppervlakte van bijgebouwen op het voorerf niet meer mag bedragen dan 10 m² (één of meerdere bijgebouwen);

voor parkeren:

- voor de gronden naast of achter de woning, geen tussenwoning en gestapelde woning zijnde, geldt dat op eigen terrein tenminste 2 parkeerplaatsen, al dan niet inpandig, gerealiseerd dienen te worden;
- voor een tussenwoning geldt dat op eigen terrein tenminste 1 parkeerplaats, al dan niet inpandig, gerealiseerd dient te worden;

overige bouwwerken:

- op ieder perceel andere bouwwerken mogen worden gebouwd;
- vóór de (verlengde) voorgevel van de woning de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 1 m;
- achter de (verlengde) voorgevel van de woning de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m en de hoogte van erfafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 m.
- in afwijking van het bepaalde onder l en m geldt dat voorzover op de kaart de aanduiding “voorgevellijn” is aangegeven, de bouwhoogte van erfafscheidingen tot een afstand van 3 meter voor de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 3 m; De erfafscheiding vanaf een afstand van 3 meter van de voorgevel dient te worden uitgevoerd als groenvoorziening waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,80 m;
- in afwijking van het bepaalde onder m geldt dat voor zover op de kaart de aanduiding “voorgevellijn” is aangegeven, de hoogte van erfafscheiding grenzend aan de openbare ruimte niet meer mag bedragen dan 1,80 m.

28.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

- aan de maximale hoogte van gebouwen ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende woonpercelen waarbij de hoogte nabij zijdelingse perceelsgrenzen beperkt kan worden tot 3 meter indien dit uit oogpunt van bezonning of privacy noodzakelijk wordt geacht;
- aan de exacte situering van de voorgevel van de woning, indien dit voor een goede stedenbouwkundige verkaveling noodzakelijk wordt geacht;
- zoals bedoeld onder lid 2 onder a, aan het bouwplan indien dit voor een goede stedenbouwkundige verkaveling noodzakelijk wordt geacht.

28.5 Specifieke gebruiksregels

Het medegebruik van woningen voor beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte is toegestaan, mits:

- de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
- in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per woning niet meer bedragen dan 20% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
- de bedrijfsvoering geschiedt door degene die in de woning woont;
- in de extra behoefte aan parkeren op eigen terrein wordt voorzien;
- ingevolge de Wet milieubeheer geen hinder voor de woonomgeving ontstaat;
- er geen detailhandels- en horeca-activiteiten plaatsvinden.

28.6 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 1 voor het realiseren van een praktijkwoning op voorwaarde dat geen onevenredige parkeerdruk wordt veroorzaakt en tenminste twee parkeerplaatsen per praktijkwoning, al dan niet inpandig, gerealiseerd worden;
- b. lid 3 onder g voor het bouwen van de voorgevel van de woning achter de voorgevellijn mits het straat- en bebouwingsbeeld niet wordt aangetast;
- c. lid 3 onder l en m voor het bouwen van andere bouwwerken tot een hoogte van 5 m;
- d. lid 3 onder c voor het tevens bouwen van gestapelde woningen tot ten hoogste 20 m uit de aanduiding “gestapeld -(gs)-“, met dien verstande dat:
 - geen onevenredige parkeerdruk wordt veroorzaakt en gemiddeld tenminste 1,6 parkeerplaatsen per gestapelde woning, al dan niet inpandig, gerealiseerd worden;
 - parkeren op eigen terrein wordt opgelost;
- e. het maximaal toegestane aantal woningen, zoals aangegeven met de aanduiding “maximum aantal woningen”, mag worden vermeerderd mits:
 1. het toegestane maximum aantal woningen van 4 woningen in totaal met niet meer dan 5 woningen wordt vermeerderd;
 2. het toegestane maximum aantal woningen van 1 woning in totaal met niet meer dan 5 woningen wordt vermeerderd;
 3. het toegestane maximum aantal woningen van 18 woningen in totaal met niet meer dan 10 woningen wordt vermeerderd;
 4. het toegestane maximum aantal woningen van 14 woningen in totaal met niet meer dan 10 woningen wordt vermeerderd;
 5. het toegestane maximum aantal woningen van 23 woningen in totaal met niet meer dan 10 woningen wordt vermeerderd;
- f. lid 3 onder f voor een andere situering van de voorgevel van de woning, indien bij de uitvoering van het plan blijkt dat een gewijzigde verkaveling noodzakelijk wordt geacht, mits:
 - geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van de wijk;
 - gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet worden aangetast;
- g. lid 2 onder a voor een andere situering of het niet realiseren van “Special”, indien blijkt dat het bouwplan past in de stedenbouwkundige verkaveling van het gebied, mits:
 - geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van de wijk;
 - gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet worden aangetast.

Artikel 29 Woongebied, alsmede gebied met landschappelijke waarde

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Woongebied, alsmede gebied met landschappelijke waarde" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden;
 - b. behoud, versterking en/of herstel van de aan de gronden eigen zijnde landschappelijke waarde zich uitende in de open lintbebouwing met verspreid liggende woningen, tussenliggende open percelen en erfbeplantingen;
 - c. behoud, versterking en/of herstel van de aan de gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarde, zich uitende in het verkavelingspatroon (met de daarbij behorende sloten);
 - d. tuinen;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. water;
 - g. verkeersvoorzieningen (weg, bermen en bermsloten) met beplantingen,
- met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.

29.2 Beschrijving in hoofdlijnen

Bij realisering van de bestemming worden de volgende uitgangspunten in acht genomen.

- a. Voor de gronden die grenzen aan het water is bouwen slechts toegestaan voor zover de belangen van de waterhuishouding dit toelaten (keur van toepassing): om te komen tot een goede coördinatie wordt alvorens een vergunning voor het bouwen te verlenen advies ingewonnen bij de beheerder van de watergang.
- b. Het bestaande slotenpatroon (haaks op de Cattenbroekerdijk) dient te worden gehandhaafd.

29.3 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met dien verstande dat:

ten aanzien van gebouwen:

- a. de woningen (hoofdgebouwen) binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak moet worden gebouwd waarbij het gehele bouwvlak bebouwd mag worden;
- b. de inhoud van een woning niet meer mag bedragen dan 850 m³ tenzij op het tijdstip van vaststelling van de beheersverordening de inhoud reeds meer bedroeg, waarbij alsdan de bestaande inhoud niet mag worden vergroot; ingeval van voormalige agrarische bedrijfsruimte welke aan de voormalige agrarische bedrijfsruimte is aangebouwd, mag deze niet bij de woning worden betrokken;
- c. de hoogte van de woning niet meer mag bedragen dan 8 m;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,50 m;
- e. de woning dient te worden afgedekt met een kap met een dakhelling van tenminste 30° en ten hoogste 60°;

ten aanzien van bijgebouwen en uitbreidingen woonruimte

- f. gebouwen achter de verlengde voorgevel van het hoofdgebouw moeten worden gebouwd;
- g. de grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m² per woning;
- h. de hoogte niet meer mag bedragen dan 4,50 m;
- i. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
- j. voor zover de bebouwing zoals aanwezig op het vaststellen van de beheersverordening afwijkt van het hiervoor bepaalde geldt de bestaande maatvoering als maximale maatvoering;

overige bouwwerken:

- k. op ieder perceel andere bouwwerken mogen worden gebouwd;
- l. voor de gronden gelegen vóór de voorgevel van de woning de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 1 m;
- m. achter de (verlengde) voorgevel van de woning de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m en de hoogte van erfafscheidingen maximaal 2 m mag bedragen.

29.4 Specifieke gebruiksregels

Het medegebruik van woningen voor beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
- b. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per woning niet meer bedragen dan 20% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
- d. de bedrijfsvoering geschiedt door degene die in de woning woont;
- e. in de extra behoefte aan parkeren op eigen terrein wordt voorzien;
- f. ingevolge de Wet milieubeheer geen hinder voor de woonomgeving ontstaat;
- g. er geen detailhandels- en horeca-activiteiten plaatsvinden.

29.5 Afwijken van de bouwregels

29.5.1

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3:

- a. voor een andere situering van het bouwvlak van de woning, dat ten opzichte van de op de kaart gegeven "bouwvlak" met niet meer dan 10 m wordt gewijzigd;
- b. voor het afwijken van de goot- en/of hoogte van de hoofdgebouwen tot een goothoogte van maximaal 6 m en/of tot een hoogte van ten hoogste 10 m;
- c. voor het bouwen van andere bouwwerken tot een hoogte van 5 m.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
 - het wijzigen van het profiel van sloten dan wel het dempen daarvan, voor zover het sloten betreft welke gelegen zijn op de gemene bestemmingsgrenzen;
 - het vellen of rooien van houtopstanden of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van de houtopstanden ten gevolge kunnen hebben;
 - het bebossen van gronden welke ten tijde van de vaststelling van de beheersverordening niet met een dergelijke vegetatie begroeid waren.
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing:
 - op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige besluitgebied;
 - andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van de ruimtelijke ordening van niet ingrijpende betekenis zijn;
- c. het onder a bepaalde is slechts toelaatbaar, indien door die andere werken en/of werkzaamheden de natuurwaarde en de landschappelijke waarde van deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, versterking en/of herstel van die waarde niet in onevenredige mate worden verkleind.

Artikel 30 Leiding - Leidingstrook

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding - Leidingstrook" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor ondergrondse leidingenstraat.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Primair

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen geen andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

30.2.2 Secundair

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

30.3 Omgevingsvergunning

30.3.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) binnen de in lid 1 bedoelde bestemming(en) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven dan wel indrijven van voorwerpen;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden;
- d. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het rooien van hoogopgaande en/of diepwortelende beplantingen en bomen;
- f. het aanleggen van wegen of paden;
- g. het permanent opslaan van goederen;
- h. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers of andere wateren.

30.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 3.1 onder a tot en met h is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. worden uitgevoerd in het kader van het onderhoud en beheer van de leiding;
- b. van geringe omvang zijn of gericht op en noodzakelijk zijn voor de instandhouding van de leiding;
- c. niet van ingrijpende betekenis zijn;
- d. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- e. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- f. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

30.3.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 3.1 wordt uitsluitend verleend indien gebleken is dat door de werkzaamheden geen schade kan ontstaan aan de leiding.

30.3.4 Advies

Burgemeester en wethouders winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld in lid 3.1 schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

Artikel 31 Waarde - Archeologie

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden.

31.2 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd die dieper worden gebouwd dan 0,3 m en die een grondoppervlakte hebben groter dan 500 m².

31.3 Omgevingsvergunning voor het bouwen

In geval van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in artikel 2.7 van de Wabo, op gronden als bedoeld in lid 1, waarbij dieper dan 0,3 m zal worden gegraven over een oppervlakte groter dan 500 m²:

- a. dient vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport te worden overgelegd waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, en;
- b. kunnen aan de vergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. 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.

31.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de op de plankaart aangegeven onderliggende bestemmingen op voorwaarde, dat:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een afwijking in redelijkheid niet kan worden geweigerd; bij de afweging geven burgemeester en wethouders toepassing aan de criteria als genoemd in lid 3;
- b. alvorens de afwijking van de bouwregels te verlenen wordt door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige.

31.5 Omgevingsvergunning

31.5.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) binnen de in lid 1 bedoelde bestemming(en) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het verlagen van de bodem, het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden dieper dan 0,3 meter onder het peil over een oppervlakte van meer dan 500 m², waaronder begrepen het aanleggen van drainage, kabels, leidingen en rioleringen.

- b. het ophogen en egaliseren van gronden over een oppervlakte van meer dan 500 m² en hoger dan 0,3 m;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen over een oppervlakte van meer dan 500 m²;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het slopen van bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde, dieper dan 0,3 meter onder het peil;
- f. het verwijderen van funderingen dieper dan 0,3 meter.

31.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 5.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan.

31.5.3 Voorwaarden

Een vergunning als bedoeld in lid 5.1 wordt slechts verleend indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in lid 1 bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. bij archeologische waardevolle gebieden als bedoeld in lid 1 vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. voldaan is aan de volgende verplichtingen die aan de vergunning kunnen 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; of
 - 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 omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

31.5.4 Beoordeling aanvraag

Alvorens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te verlenen als bedoeld in lid 5.1 kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 32 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 33 Algemene gebruiksregels

33.1 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden de in deze beheersverordening begrepen gronden en/of bouwwerken anders te gebruiken of te laten gebruiken dan in overeenstemming met de in de beheersverordening aan die gronden gegeven bestemming.
- b. Onverminderd het bepaalde in onder a is het in ieder geval verboden de gronden te gebruiken voor:
 - het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
 - het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, -werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - het opslaan van gebruiksklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
 - het storten, opslaan, opgeslagen houden of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.
- c. Het bepaalde in onder b is niet van toepassing op:
 - tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering of de handhaving van de in de beheersverordening aangewezen bestemming;
 - opslag in het kader van het normale onderhoud van gronden.
- d. Onder een strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan een gebruik van gebouwen en/of bijgebouwen ten behoeve van een seksinrichting / prostitutiebedrijven.

Artikel 34 Algemene afwijkingsregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de in de beheersverordening opgenomen bepalingen ten behoeve van het in geringe mate aanpassen van de beheersverordening, zoals een aanduiding, een bebouwingsgrens indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze nadere bepaling of aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van de beheersverordening redelijk gewenst of noodzakelijk is waarbij de grenzen met niet meer dan 2 m mogen worden verschoven en geen belangen van derden worden geschaad;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken in de beheersverordening voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken af te wijken indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoeringen met ten hoogste 10% mag worden afgeweken;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken voor de bouw van bouwwerken ten dienste niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut waarbij de inhoud ten hoogste 150 m³ en de goothoogte ten hoogste 2.25 m mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
- d. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen in deze beheersverordening voor het oprichten van andere bouwwerken, zoals antenne-installaties en vlaggenmasten met een hoogte van ten hoogste 20 m.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 35 Overgangsrecht

35.1 Overgangsrecht bouwwerken

35.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van de beheersverordening, 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 vergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

35.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 1.1 met maximaal 10 %.

35.1.3 Uitzondering

Lid 1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

35.2 Overgangsrecht gebruik

35.2.1 Algemeen

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

35.2.2 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in lid 2.1, 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.

35.2.3 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 2.1, na de inwerkingtreding van de verordening voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

35.2.4 Uitzondering

Lid 2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 36 Slotregel

Deze beheersverordening kan worden aangehaald onder de titel de beheersverordening "Waterrijk Woerden" van de gemeente Woerden.

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het beheersverordening "Waterrijk Woerden".

BIJLAGE BIJ DE REGELS

BIJLAGE 1
Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

[illegible]

