

Piekenhoef Zuidwest

Plannaam: Piekenhoef Zuidwest
Plannummer: Piekenhoek ZW con1
Datum vaststelling: 25 juni 2009
Datum goedkeuring:
Versie: vastgesteld d.d.

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Groen	12
Artikel 4 Tuin	13
Artikel 5 Verkeer - Verblijf	14
Artikel 6 Wonen - Woonhuizen	15
Artikel 7 Wonen - Halfvrijstaand	17
Artikel 8 Wonen - Patio	19
Artikel 9 Wonen - Vrijstaand	21
Artikel 10 Leiding - Gas	24
Hoofdstuk 3 Algemene regels	25
Artikel 11 Antidubbeltelregel	25
Artikel 12 Algemene bouwregels	26
Artikel 13 Algemene ontheffingsregels	28
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels	29
Artikel 15 Verwezenlijking in naaste toekomst	30
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	31
Artikel 16 Overgangsrecht	31
Artikel 17 Slotregel	32
Bijlagen	33

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Piekenhoef Zuidwest van de gemeente Oss.

1.2 aan-huis-verbonden-beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.3 aanbouw:

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 achtergevelrooilijn:

de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd. Indien er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan;

1.7 afhankelijke woonruimte:

een vrijstaand bijgebouw, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.9 bedrijf/bedrijfsactiviteit:

de uitoefening van opslag-, handels-, transport- en industriële bedrijven, een en ander met uitsluiting van agrarische bedrijven, detailhandel, horeca, publiekgerichte dienstverlening, zelfstandige kantoren, maatschappelijke en culturele voorzieningen en bedrijfsmatige sportvoorzieningen;

1.10 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit;

1.11 bestaande situatie:

- a. ten aanzien van bebouwing:
bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerpplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. ten aanzien van gebruik:
het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.15 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;

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.18 bouwmassa:

een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

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

1.22 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;

1.23 carport:

een dakconstructie, vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, bestemd voor het overdekt stallen van auto's;

1.24 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.25 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.26 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus;

1.27 functie:

activiteiten ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

1.28 gebouw:

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

1.29 gestapelde bebouwing:

bebouwing bestaande uit in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen;

1.30 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.31 huishouden:

de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen:

- de inwoning, al dan niet bij wijze van mantelzorg, met eigen voorzieningen van ten hoogste 2 verwanten of andere personen;
- een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband;

1.32 kantoor:

een ruimte of bij elkaar horende ruimten, die bestemd is/zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening;

1.33 kantoor met baliefunctie:

een kantoor met een publieksaantrekkende hoofdfunctie zoals een bank, postkantoor, reisbureau en uitzendbureau;

1.34 kantoor- en/of praktijkruimte:

een ruimte welke door aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve, medische en/of ontwerptechnische arbeid;

1.35 kelder:

een geheel ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk;

1.36 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.37 milieuzoneringslijst:

de lijst van handels- en bedrijfsactiviteiten, die onderdeel uitmaakt van de regels, waarin deze activiteiten naar milieucategorie zijn onderscheiden;

1.38 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat gedeeltelijk onder peil is gelegen;

1.39 patiowoning:

een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnentuin, gevormd door de gevels van belendende, dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige bebouwing;

1.40 peil:

voor bouwwerken op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld;

1.41 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

1.42 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden;

onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.43 sociale huurwoning

een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13 lid 1 onder a van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

1.44 sociale koopwoning

een koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag genoemd in artikel 26 lid 2 onder g van het Besluit beheer sociale huursector, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar;

1.45 uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.46 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

1.47 voorgevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg of ander openbaar gebied en waarop de bebouwing is georiënteerd;

1.48 werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde;

1.49 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden of een met een huishouden gelijk te stellen samenlevingsverband;

1.50 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar gelegen en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijk als een eenheid kan worden beschouwd;

1.51 woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

1.52 woonwagen:

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

2.2 bebouwde oppervlakte van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken samen;

2.3 bebouwingspercentage:

de oppervlakte, die met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

bij het bepalen van de oppervlakte van een bouwperceel waarop een of meer woningen mogen worden gebouwd, wordt de oppervlakte van de bij de woning behorende bestemming 'Tuin' meegerekend.

2.4 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. speelvoorzieningen en kunstobjecten;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. voorzieningen voor langzaamverkeer;
- f. ontsluitingspaden t.b.v. de aangrenzende erven van woningen;
- g. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.2.3 Kleine gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in lid 3.2.1 mogen op deze gronden gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m³;
- b. de hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden met de bestemming wonen gelegen hoofdgebouwen;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen zoals terrassen en paden;
- c. wonen onbebouwd.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen bij de woning behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag vóór de voorgevel van de bijbehorende woning niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, elders in deze bestemming mag niet meer bedragen dan 4 m, met uitzondering van de hoogte van erf- en terreinafscheidingen, die niet hoger mogen zijn dan 2 m.

4.2.2 Carports

In afwijking van het bepaalde in lid 4.2.1 mogen op deze gronden carports worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a. carports mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevel van de woning en op hoeksituaties tenminste 5 m achter de voorgevel;
- b. de bouwhoogte van carports mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.2.1. voor de bouw van erkers behorende bij de op het perceel gelegen woning, mits:

- a. de diepte van erkers maximaal 1,50 m bedraagt;
- b. de afstand van erkers tot de openbare weg of een ander openbaar gebied niet minder bedraagt dan 2 m.;
- c. de breedte van erkers niet meer bedraagt dan 75% van de breedte van de voorgevel.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval verstaan:

- a. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. de uitoefening van detailhandel.

Artikel 5 Verkeer - Verblijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, woonstraten en erven;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen en kunstobjecten;
- f. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en openbaar vervoer;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen, doch uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m;
- b. de bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 12 m;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

5.2.2 Kleine gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in lid 5.2.1 mogen op deze gronden gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m³;
- b. de hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 6 Wonen - Woonhuizen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woonhuizen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van woonhuizen;
- b. aan huis verbonden beroepen met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 25 m²;
- c. parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwgrens mag uitsluitend worden overschreden met een balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de overschrijding van de bouwgrens mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
 - 2. de afstand tot een openbare weg mag niet minder bedragen dan 2 m;
 - 3. de breedte van het balkon of luifel mag niet meer bedragen dan 75% van de breedte van de voorgevel;
- c. de zijgevel van een hoofdgebouw moet worden geplaatst in de zijdelingse perceelsgrens dan wel tenminste 2 m daaruit;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven;
- f. de breedte van een bouwperceel mag niet minder dan 5 m bedragen;
- g. de hoofdgebouwen mogen onderkelderd worden.

6.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports gelden de volgende bepalingen:

- a. aan-, uitbouwen en bijgebouwen moeten tenminste 1 m achter de voorgevel van de bijbehorende woning worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer dan 3,5 m respectievelijk 4,5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een carport mag niet meer dan 3 m bedragen
- d. dakterrassen zijn niet toegestaan.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.;
- b. in afwijking van het bepaalde in lid a mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m.;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.;
- d. op de bouw van carports zijn de regels in lid 6.2.2 van toepassing.

6.2.4 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel, met inbegrip van de bijbehorende 'Tuin'-bestemming, niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingspercentage' met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak niet meer dan 100 m² mag bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik;
- d. de uitoefening van detailhandel.

6.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen:

- a. van het bepaalde in lid 6.1 ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 25 m² en voor de uitoefening van een in een woonomgeving passende ambachtelijke of licht-bedrijfsmatige activiteit, mits:
 1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50% gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 2. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
 4. het een activiteit betreft uit of vergelijkbaar met de categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
 5. geen detailhandel plaatsvindt;
 6. de activiteit geen sterk publiekaantrekkende werking heeft;
- b. van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep, mits:
 1. de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
 2. de detailhandel een niet-zelfstandig onderdeel en van onderschikte aard is van de totale bedrijfsvoering;
- c. van het bepaalde in lid 6.1 ten behoeve van de uitoefening van een bed en breakfast, mits:
 1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50% gehandhaafd blijft en in ieder geval niet meer dan 2 kamers voor overnachtingsmogelijkheid worden gebruikt;
 2. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
- d. van het verbod vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning, mits:
 1. het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 2. op het perceel al een woning aanwezig is;
 3. de ontheffing niet meer dan een keer tegelijkertijd verleend wordt per woning;
 4. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van belanghebbenden;
 5. de afhankelijke woonruimte binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen wordt ingepast en in ieder geval niet groter is dan 80 m²;
 6. het bijgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bestaand bijgebouw is gelegen, dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bijwoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw.

6.4.1 Intrekking ontheffing

Burgemeester en wethouders trekken de onder lid 6.4 sub d verleende ontheffing in, indien de bij de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is. Indien de bewoning van een vrijstaand bijgebouw plaatsvindt door degene, die mantelzorg nodig heeft en diens partner, wordt de vrijstelling pas ingetrokken nadat beiden het bijgebouw hebben verlaten.

Artikel 7 Wonen - Halfvrijstaand

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Halfvrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van vrijstaande en halfvrijstaande woonhuizen;
- b. aan huis verbonden beroepen met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 25 m²
- c. parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwgrens mag uitsluitend worden overschreden met een balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de overschrijding van de bouwgrens mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
 - 2. de afstand tot een openbare weg mag niet minder bedragen dan 2 m;
 - 3. de breedte van het balkon of luifel mag niet meer bedragen dan 75% van de breedte van de voorgevel;
- c. de afstand van de zijgevel van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens moet tenminste 3 m bedragen; in afwijking hiervan mag één zijgevel ook in de zijdelingse perceelgrens worden geplaatst;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven;
- f. de breedte van een bouwperceel mag niet minder dan 8 m bedragen;
- g. de hoofdgebouwen mogen onderkelderd worden.

7.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports

Voor het bouwen van aan-, uitbouwen, bijgebouwen en carports gelden de volgende bepalingen:

- a. aan-, uitbouwen, bijgebouwen en carports moeten tenminste 8 m achter de voorgevel van de bijbehorende woning worden gebouwd;
- b. de zijgevel moet worden geplaatst in de zijdelingse perceelgrens dan wel tenminste 2 m daaruit;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer dan 3,5 m respectievelijk 4,5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een carport mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. dakterrassen zijn niet toegestaan.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. in afwijking van het bepaalde in lid a mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m;
- d. op de bouw van carports zijn de regels in lid 7.2.2 van toepassing.

7.2.4 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel, met inbegrip van de bijbehorende 'Tuin'-bestemming, niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingspercentage' met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak niet meer dan 100 m² mag bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik;
- d. de uitoefening van detailhandel.

7.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen:

- a. van het bepaalde in lid 7.1 ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 25 m² en voor de uitoefening van een in een woonomgeving passende ambachtelijke of licht-bedrijfsmatige activiteit, mits:
 1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50% gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 2. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
 4. het een activiteit betreft uit of vergelijkbaar met de categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
 5. geen detailhandel plaatsvindt;
 6. de activiteit geen sterk publiekaantrekkende werking heeft.
- b. van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep, mits:
 1. de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
 2. de detailhandel een niet-zelfstandig onderdeel en van onderschikte aard is van de totale bedrijfsvoering.
- c. van het bepaalde in lid 7.1 ten behoeve van de uitoefening van een bed en breakfast, mits:
 1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50% gehandhaafd blijft en in ieder geval niet meer dan 2 kamers voor overnachtingsmogelijkheid worden gebruikt;
 2. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte.
- d. van het verbod vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning, mits:
 1. het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 2. op het perceel al een woning aanwezig is;
 3. de ontheffing niet meer dan een keer tegelijkertijd verleend wordt per woning;
 4. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van belanghebbenden;
 5. de afhankelijke woonruimte binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen wordt ingepast en in ieder geval niet groter is dan 80 m²;
 6. het bijgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bestaand bijgebouw is gelegen, dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bijwoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw.

7.4.1 Intrekking ontheffing

Burgemeester en wethouders trekken de onder lid 7.4 sub d verleende ontheffing in, indien de bij de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is. Indien de bewoning van een vrijstaand bijgebouw plaatsvindt door degene, die mantelzorg nodig heeft en diens partner, wordt de vrijstelling pas ingetrokken nadat beiden het bijgebouw hebben verlaten.

Artikel 8 Wonen - Patio

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Patio' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van patiowoningen;
- b. aan huis verbonden beroepen met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 25 m²;
- c. parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de zijgevel moet worden geplaatst in de zijdelingse perceelgrens dan wel tenminste 2 m daaruit;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven;
- e. het maximale bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' is aangegeven;
- f. een hoofdgebouw moet zijn voorzien van een binnenplaats of een binnentuin met een oppervlakte van tenminste 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- g. de hoofdgebouwen mogen onderkelderd worden.

8.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports

Voor het bouwen van aan-, uitbouwen, bijgebouwen en carports gelden de volgende bepalingen.

- a. de zijgevel moet worden geplaatst in de zijdelingse perceelgrens dan wel tenminste 2 m daaruit;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer dan 3,5 m respectievelijk 4,5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een carport mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. dakterrassen zijn niet toegestaan.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. in afwijking van het bepaalde in lid a mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m;
- d. op de bouw van carports zijn de regels in lid 8.2.2 van toepassing.

8.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 8.2.1 en toestaan, dat gedeeltelijk een tweede bouwlaag op in de vorm van een opbouw wordt gebouwd, mits:

- a. de opbouw geen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit en de bouwvorm van de patiowoning;
- b. de opbouw geen onevenredige afbreuk doet aan de privacy van nabijgelegen patiowoningen;
- c. de oppervlakte van de opbouw niet meer is dan 50% van de oppervlakte van de grootte van het hoofdgebouw.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;

- c. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik;
- d. de uitoefening van detailhandel.

8.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen:

- a. van het bepaalde in lid 8.1 ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 25 m² en voor de uitoefening van een in een woonomgeving passende ambachtelijke of licht-bedrijfsmatige activiteit, mits:
 - 1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50% gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 50 m²;
 - 2. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 - 3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
 - 4. het een activiteit betreft uit of vergelijkbaar met de categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
 - 5. geen detailhandel plaatsvindt;
 - 6. de activiteit geen sterk publiekaantrekkende werking heeft.
- b. van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep, mits:
 - 1. de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
 - 2. de detailhandel een niet-zelfstandig onderdeel en van onderschikte aard is van de totale bedrijfsvoering.
- c. van het bepaalde in lid 8.1 ten behoeve van de uitoefening van een bed en breakfast, mits:
 - 1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50% gehandhaafd blijft en in ieder geval niet meer dan 2 kamers voor overnachtingsmogelijkheid worden gebruikt;
 - 2. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte.

Artikel 9 Wonen - Vrijstaand

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van vrijstaande woonhuizen;
- b. aan huis verbonden beroepen met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 25 m;
- c. parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwgrens mag uitsluitend worden overschreden met een balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de overschrijding van de bouwgrens mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
 2. de afstand tot een openbare weg mag niet minder bedragen dan 2 m;
 3. de breedte van het balkon of luifel mag niet meer bedragen dan 75% van de breedte van de voorgevel;
- c. de afstand van de zijgevel van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens moet tenminste 3 m bedragen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding **sba-z4m**, waarbij de afstand van de zijgevel van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 4 m moet bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven;
- f. de breedte van een bouwperceel mag niet minder bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- g. de hoofdgebouwen mogen onderkelderd worden.

9.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports gelden de volgende bepalingen:

- a. aan-, uitbouwen, bijgebouwen en carports moeten tenminste 8 m achter de voorgevel van de bijbehorende woning worden gebouwd;
- b. de afstand van aan- uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens moet tenminste 2 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in lid b mogen vrijstaande bijgebouwen aan één zijde van het bouwperceel in de zijdelingse perceelgrens worden geplaatst;
- d. in afwijking van het bepaalde in lid b en lid c mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan beide zijden van het bouwperceel in de zijdelingse perceelgrens worden geplaatst, mits gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw;
- e. de goot- en bouwhoogte mag niet meer dan 3,5 m respectievelijk 4,5 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een carport mag niet meer dan 3 m bedragen;
- g. dakterrassen zijn niet toegestaan.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. in afwijking van het bepaalde in lid a mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m;
- d. op de bouw van carports zijn de regels in lid 9.2.2 van toepassing.

9.2.4 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel, met inbegrip van de bijbehorende 'Tuin'-bestemming, niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingspercentage' met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak niet meer dan 100 m² mag bedragen.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik;
- d. de uitoefening van detailhandel.

9.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen:

- a. van het bepaalde in lid 9.1 ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 25 m² en voor de uitoefening van een in een woonomgeving passende ambachtelijke of licht-bedrijfsmatige activiteit, mits:
 1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50% gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 2. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
 4. het een activiteit betreft uit of vergelijkbaar met de categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
 5. geen detailhandel plaatsvindt;
 6. de activiteit geen sterk publiekaantrekkende werking heeft.
- b. van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep, mits:
 1. de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
 2. de detailhandel een niet-zelfstandig onderdeel en van onderschikte aard is van de totale bedrijfsvoering.
- c. van het bepaalde in lid 9.1 ten behoeve van de uitoefening van een bed en breakfast, mits:
 1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50% gehandhaafd blijft en in ieder geval niet meer dan 2 kamers voor overnachtingsmogelijkheid worden gebruikt;
 2. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte.
- d. van het verbod vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning, mits:
 1. het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 2. op het perceel al een woning aanwezig is;
 3. de ontheffing niet meer dan een keer tegelijkertijd verleend wordt per woning;
 4. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van belanghebbenden;
 5. de afhankelijke woonruimte binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen wordt ingepast en in ieder geval niet groter is dan 80 m²;
 6. het bijgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bestaand bijgebouw is gelegen, dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bijwoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw.

9.4.1 Intrekking ontheffing

Burgemeester en wethouders trekken de onder lid 9.4 sub d verleende ontheffing in, indien de bij de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is. Indien de bewoning van een vrijstaand bijgebouw plaatsvindt door degene, die mantelzorg nodig heeft en diens partner, wordt de vrijstelling pas ingetrokken nadat beiden het bijgebouw hebben verlaten.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Woonhuizen', zoals opgenomen in Artikel 6 van deze regels indien dit vanwege de woningmarktontwikkeling nodig is.

Artikel 10 Leiding - Gas

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van gastransportleidingen.

10.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen mogen op of in deze gronden uitsluitend worden opgericht bouwwerken tot een maximale bouwhoogte van 3 m voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse gastransportleiding.

10.3 Aanlegvergunning

10.3.1 Aanlegvergunningsplicht

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de energievoorziening in gevaar kunnen brengen:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden
- c. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- e. het vellen of rooien van houtgewas;
- f. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

10.3.2 Uitzondering

Het onder 10.3.1. vervatte verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. welke betreffen het normale onderhoud en beheer van de gasleiding dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.

10.3.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 10.3.1. zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de leidingen en/of energievoorziening ontstaat of kan ontstaan.

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder 10.3.1. wordt het advies ingewonnen van de beheerder van de leiding.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Antidubbelregel

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 12 Algemene bouwregels

12.1 Overschrijding van bouwgrenzen door bouwdelen

12.1.1 Direct toegestane overschrijding van bouwgrenzen

In afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels mag de bebouwingsgrens door bouwdelen worden overschreden. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a. ingangspartijen, balkons en luifels van woongebouwen mogen de voorgevelrooilijn met ten hoogste 1,5 m overschrijden, mits de afstand tot de openbare weg niet minder bedraagt dan 2 m;
- b. luifels en balkons van andere hoofdgebouwen dan woonhuizen mogen de bouwgrens met ten hoogste 1 m overschrijden, mits de afstand tot de openbare weg tenminste 2 m bedraagt;
- c. ondergeschikte bouwdelen van gebouwen zoals plinten, pilaster, kozijen, hemelwaterafvoeren, ventilatiekanalen en rookkanalen mogen de bouwgrens met ten hoogste 0,5 m overschrijden.

12.1.2 Ontheffing voor overschrijding van bouwgrenzen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 12.1.1 sub b en toestaan, dat de breedte van de erker, luifel of balkon ten hoogste 75% bedraagt van de voorgevel van het woonhuis.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen ten behoeve andere of ruimere overschrijdingen van de bouwgrens door onderdelen van gebouwen dan genoemd in lid 12.1.1, mits:
 1. de bouwgrens met niet meer dan 2 meter wordt overschreden;
 2. de bouwwerken niet lager worden aangebracht dan 4,20 meter boven een rijbaan en 2,20 meter boven een voetpad;
 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en van het straat- en bebouwingsbeeld.

12.2 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

1. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet het gebouw en moet de andere bebouwing op het betreffende bouwperceel zodanig worden geplaatst of ingericht, dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's voldoende ruimte aanwezig is, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.
2. De in het eerste lid bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eisen wordt geacht te zijn voldaan:
 - a. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten tenminste 1,80 m bij 5,00 m en ten hoogste 3,25 m bij 6,00 m bedragen;
 - b. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 bij 5,00 m bedragen.
3. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, moet het gebouw zodanig worden geplaatst of ingericht, dat in deze behoefte in voldoende mate kan worden voorzien aan, in of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het betreffende bouwperceel.
4. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het eerste en het derde lid:
 - a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 - b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

12.3 Woningtype

Voor het te bouwen woningtype is in dit plan het volgende bepaald.

Minimaal 20% en maximaal 30% van het aantal woningen wordt gerealiseerd als sociale huur en/of als sociale koopwoning.

Minimaal 10% en maximaal 20% van het aantal woningen wordt gerealiseerd onder particulier opdrachtgeverschap.

Artikel 13 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevelrooilijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
 1. de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
 2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- e. de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- f. de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
 2. ten behoeve van voor waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
 3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- g. de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen:

- a. door de bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, andere grenslijnen en aanduidingen met ten hoogste 15 m te verschuiven, indien een gewijzigde uitvoering van het plan om ruimtelijke, verkeerskundige of technische redenen gewenst is;
- b. Door het onderbrengen van bedrijfsactiviteiten in een andere categorie in de tot het plan behorende milieuzoneringslijst c.q. door het onderbrengen van nieuwe of andere bedrijfsactiviteiten, indien de opgenomen vermelding niet meer juist of volledig is.
- c. ten behoeve van de bouw van telecommunicatiemasten en daarmee vergelijkbare voorzieningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. wijziging is alleen mogelijk van de bestemmingen "Groen" en "Verkeer - Verblijf";
 2. de hoogte van bouwwerken mag niet meer zijn dan 50 m;
 3. de omvang van de wijzigingslocatie mag niet meer zijn dan 25 m²;
 4. uit onderzoek moet gebleken zijn, dat plaatsing ter plaatse in het belang van communicatievoorziening noodzakelijk en verantwoord is, waarbij dat onderzoek in ieder geval betrekking moet hebben op:
 - de mogelijkheden van plaatsing van deze voorzieningen op bestaande gebouwen of bouwwerken;
 - de benutting van de mogelijkheden van gemeenschappelijk gebruik door telecommunicatiebedrijven;
 - de inpassing van de mast in landschappelijk en stedenbouwkundig opzicht.

Artikel 15 Verwezenlijking in naaste toekomst

Ten aanzien van de aanduiding 'wro-zone-verwezenlijking in naaste toekomst' wordt de verwezenlijking van het plan in de naaste toekomst nodig geacht.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan

16.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan hiermee strijdig is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Piekenhoef Zuidwest.

Bijlagen

Milieuzoneringslijst

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	Uitgeverijen (kantoren)	1
2223	Grafische afwerking	1
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
36		
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	1
50		
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
5020.4	Autobeklederijen	1
51		
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
52		
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
61, 62		
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63		
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
633	Reisorganisaties	1
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
64		
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
642	Telecommunicatiebedrijven	1
70		
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72		
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
73		
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74		

74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1