

Inhoudsopgave van de regels

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	11
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	13
Artikel 3	Bedrijf - Gemaal	13
Artikel 4	Bedrijf - Nutsvoorziening	15
Artikel 5	Groen	17
Artikel 6	Maatschappelijk	18
Artikel 7	Sport	21
Artikel 8	Tuin	24
Artikel 9	Tuin - Gemeenschappelijke tuin	26
Artikel 10	Tuin - Parkeren	28
Artikel 11	Verkeer	31
Artikel 12	Verkeer - Verblijfsgebied	33
Artikel 13	Verkeer - Wegverkeer	35
Artikel 14	Water	37
Artikel 15	Wonen	39
Artikel 16	Wonen - Bijzondere woonvorm	47
Artikel 17	Wonen - Uit te werken - 1	49
Artikel 18	Wonen - Uit te werken - 2	51
Artikel 19	Wonen - Uit te werken - 3	53
Artikel 20	Wonen - Uit te werken - 4	55
Artikel 21	Wonen - Uit te werken - 5	57
Artikel 22	Wonen - Uit te werken - 6	59
Artikel 23	Wonen - Uit te werken - 7	61
Artikel 24	Wonen - Uit te werken - 8	62
Artikel 25	Leiding - Brandstof	64
Artikel 26	Leiding - Drainage	66
Artikel 27	Leiding - Gas	68
Artikel 28	Leiding - Riool	70
Artikel 29	Leiding - Water	72
Artikel 30	Waarde - Archeologie 1	74
Artikel 31	Waarde - Archeologie 2	77
Artikel 32	Waterstaat - Waterkering	80
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	81
Artikel 33	Anti-dubbeltelregel	81
Artikel 34	Algemene bouwregels	82
Artikel 35	Algemene gebruiksregels	83

Artikel 36	Algemene afwijkingsregels	85
Artikel 37	Algemene wijzigingsregels	87
Artikel 38	Overige regels	89
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	91
Artikel 39	Overgangsrecht	91
Artikel 40	Slotregel	92
Bijlage bij Regels		
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten I	

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan "Meerpolder 2012" van de gemeente Lansingerland.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0102-VAST met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

aan- en uitbouw:

een uitbreiding van het hoofdgebouw die qua afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

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.

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

aaneengebouwd:

bebouwing waarbij het hoofdgebouw onderdeel uitmaakt van (een rij van) minimaal drie hoofdgebouwen, die minimaal aan één zijde met het naastgelegen hoofdgebouw zijn verbonden.

achtergevel

de gevel exclusief de aan- en uitbouwen aan deze gevel, aan de achterzijde van een gebouw.

achtergevelrooilijn

de denkbeeldige lijn die buitenwerks strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

ambachtelijk en/of verzorgend bedrijf:

1. een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten, met uitzondering van detailhandelsambachten, garagebedrijven en andere autoverzorgende bedrijven, waar – voor een belangrijk deel in handwerk – goederen worden vervaardigd, verwerkt, bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker en/of gebruiker en welke wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder 2;
2. een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder (één van) de volgende omstandigheden:
 - het productieproces, wordt grotendeels “met de hand” of althans niet in hoofdzaak geautomatiseerd, of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven, uitgevoerd;
 - voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt zijn deze als ongeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid.

Bedrijven welke zich richten op persoonlijke of zakelijke dienstverlening zoals kapsalons, wasserettes, kantoren al dan niet met baliefunctie, worden hieronder niet begrepen.

ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

antennedragers:

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

antenne-installatie:

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

archeologische waarde:

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden.

bebouwing:

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

bedrijf aan huis:

het, onder voorwaarden, uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten aan huis:

- die in de als bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten I zijn aangeduid als milieucategorie 1, voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald, of daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving; en
- geen horeca of detailhandel zijnde;
- geen sterke publieksaantrekkend werking hebben

in de woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie.

bedrijfsmatige activiteiten:

een activiteit, gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van alle bouwlagen van kantoren, winkels en/of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

bedrijfs- of dienstwoning:

een woning in of bij een bedrijf(sgebouw) of op dan wel bij een bedrijfsterrein bestemd voor één huishouden waarvan huisvesting daar, gelet op de aard, inrichting en omvang van het betreffende bedrijf, noodzakelijk is.

bedrijfsmatige werkruimte:

een werkruimte waarbinnen beroeps- of bedrijfsmatig diensten worden verleend - geen dienstverlenend bedrijf zijnde - en ambachtelijke en/of verzorgende bedrijvigheid plaatsvindt, overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

beroep aan huis:

het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk of daarmee gelijk te stellen gebied, in de woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie.

beroepsmatige activiteiten:

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk of hiermee gelijk te stellen gebied, die door de aard (qua milieuplanologische hinder) en de omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

beroepsmatige werkruimte:

een werkruimte waarbinnen beroepsmatig diensten worden verricht op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

bestaande bebouwing:

bebouwing, die ten tijde van de terinzagelegging van het (ontwerp)bestemmingsplan is of wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde in de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens een (op basis van één van deze wetten verleende) vergunning.

bestaand gebruik:

gebruik dat bestaat ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bijgebouw:

een (vrijstaand) niet voor bewoning bestemd gebouw, dat in functioneel opzicht en qua afmeting ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

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.

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwlaag, laag:

de begane grond of een verdieping van een gebouw, een onderhuis en een zolder worden hier niet onder begrepen.

bouwperceel:

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

bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

bouwvlak:

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

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.

brutovloeroppervlakte:

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw.

carport:

een overdekte stallingsgelegenheid voor auto's met niet meer dan twee wanden.

dagrecreatie:

recreatief gebruik zonder overnachting.

detailhandel:

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

detailhandelsbedrijf:

een bedrijf dat zich richt op detailhandelsactiviteiten eventueel met bijbehorend kantoor, magazijn of ambacht.

dienstverlening:persoonlijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan personen, zoals reisbureaus, kapsalons, wasserettes;

sociaal-culturele en/of educatieve dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven en/of personen, zoals resocialisatie, therapie, gehandicaptenzorg, een zorgboerderij en kinderopvang, zulks met uitzondering van seksinrichtingen;

zakelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven en/of personen, zoals administratie-, advertentie-, advocaten-, makelaars-, advies- en ingenieursbureaus en bankfilialen, zulks met uitzondering van seksinrichtingen.

DOVKR:

het "Definitief Ontwerp Verkavelingsplan, Kwaliteit en richtlijnen, Deelgebied 1 t/m 9" (DOVKR) is een stedenbouwkundig plan dat is opgesteld om de gewenste ruimtelijke en functionele opzet van de wijk ten zuiden van het sportpark te bepalen in samenhang met de economische en maatschappelijke haalbaarheid daarvan. Het plan vormt, naast de bepalingen van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' tevens het toetsingskader voor de op te stellen uitwerkingsplannen en de verdere realisatie van het woongebied ten zuiden van het sportpark.

eengezinswoning:

een complex van ruimten dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

erf:

het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

erfafscheiding:

schuttingen, muren, terrasschermen en andere gebouwde verticale afscheidingen welke al dan niet op de erfgrans zijn geplaatst.

erfbebouwing:

de bij een hoofdgebouw behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

gastouderopvang:

commerciële kinderopvang in een gezinssituatie door een ander dan de ouders in de woning waar de gastouder zijn hoofdverblijf heeft.

gebouw:

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

geluidsgevoelig object:

een geluidsgevoelige gebouw, terrein en/of ruimte zoals gedefinieerd in de Wet geluidhinder.

gestapelde woning:

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat.

hogere grenswaarde:

een waarde die ligt tussen de voorkeurswaarde en de maximale waarde voor geluid.

hoofdgebouw:

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

horeca:

een bedrijf, dat in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, op het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie. In deze regels worden de volgende indeling in categorieën aangehouden.

1. Horecabedrijven met geen of beperkte invloed op de woon- en leefomgeving, waaronder:
 - a. daghoreca: winkelondersteunende horecabedrijven, die als regel dezelfde openingstijden hebben als winkels en zich richten op het winkelen publiek, zoals croissanteries, ijssalons, tearooms en daarmee gelijk te stellen bedrijven;

- b. avondhoreca: restaurants, bedrijven die zich in hoofdzaak richten op het ter plaatse nuttigen van ter plaatse bereide etenswaren en voor gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholische dranken, waarvan de sluitingstijd voor middernacht ligt.
2. Nachthoreca: horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of gelegenheid bieden voor dansen en waarvan de sluitingstijd na middernacht ligt, waaronder cafés, bars, partycentra, dancings, discotheken en daarmee gelijk te stellen bedrijven;
 3. Verblijfshoreca: horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is, zoals hotels en pensions.

kantoor:

een gebouw of een deel van een gebouw welke door haar indeling en inrichting kennelijk is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden (al dan niet met een baliefunctie).

kap:

een dakafdekking van een gebouw waarbij bij een horizontale projectie ten minste 65% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken.

kindercentrum:

een voorziening waar zelfstandige kinderopvang plaatsvindt, anders dan gastouderopvang;

kinderopvang:

het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen en opvoeden van kinderen, zoals gastouderopvang, een kindercentrum, buitenschoolse opvang (BSO) en een peuterspeelzaal.

kleinschalige (dag)recreatieve voorzieningen:

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

maatschappelijke voorziening:

een overheids-, medische, educatieve-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en/of vergelijkbare maatschappelijke voorziening, een voorziening ten behoeve van sportbeoefening, kinderdagverblijf, kinderopvang, een voorziening ten behoeve van bejaarden, alsmede ondergeschikte vormen van niet zelfstandige detailhandel, niet zelfstandige dienstverlening en/of niet zelfstandige horeca ten dienste van de gebruikers van deze voorziening.

milieucategorie:

een aan een bedrijfsactiviteit toegekende categorie volgens de in de bijlage bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.

nutsvoorziening:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

onderhuis:

een complex van ruimten met een hoogte van ten hoogste 1.50 meter ten opzichte van het peil welke gesitueerd is onder de eerste bouwlaag van een gebouw en als zodanig niet wordt aangemerkt als bouwlaag.

onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, voer- of vaartuig, ark, woonboot, kampeermiddel en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerk zijn aan te merken.

openlucht recreatie:

zie recreatie.

overkapping:

een kapconstructie over een ruimte of ander bouwwerk.

peil:

1. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: de hoogte van de weg;
2. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. voor een ander bouwwerk: de hoogte van de weg waaraan het bouwwerk is gelegen of, indien het bouwwerk niet direct aan de weg is gelegen, de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein
4. indien wordt gebouwd in of aan een dijk, waterkering of in gebieden waar het peil op een perceel een verhang kent van meer dan 1 m:
 - a. indien de hoofdtoegang van het hoofdgebouw aan de weg grenst: de hoogte van de weg, waarbij dit peil zich uitstrekt tot een zone van ten hoogste 3 m achter de achtergevelrooilijn van een op bedoeld perceel aangegeven bouwvlak, mits het een aanbouw aan het hoofdgebouw betreft;
 - b. indien de hoofdtoegang van het hoofdgebouw niet aan de weg grenst: het peil wordt bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein;
 - c. voor vrijstaande bijgebouwen wordt het peil bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein.

Een en ander voor zover in deze regels niet anders is bepaald.

perceel:

zie 'bouwperceel'.

perceelsgrens:

zie 'bouwperceelgrens'.

peuterspeelzaal:

een voorziening waarin uitsluitend kinderen vanaf twee jaar tot het tijdstip waarop zij kunnen deelnemen aan het basisonderwijs, verblijven in een speelgroep.

praktijkruimte:

een beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte voor beoefenaren van vrije (aan huis gebonden) beroepen, zoals medische, para-medische, administratieve en daarmee vergelijkbare beroepen, zulks met uitzondering van seksinrichtingen.

prostitutie:

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

recreatie:

vormen van recreatief (mede)gebruik van een gebied door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie in de openlucht plaatsvindt en geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiter- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen en strandjes.

recreatief (mede)gebruik:

gebruik van gronden (mede) voor dagrecreatieve en sportieve voorzieningen, zoals speelweiden en veldsporten.

seksinrichting:

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

Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan:

1. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
 2. een seksbioscoop of sekstheater; hieronder wordt verstaan een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
 3. een seksautomatenhal, hieronder wordt verstaan een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of liveshow van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
 4. een seksclub of parenclub;
- al dan niet in combinatie met elkaar.

sportterrein:

een terrein ter beoefening van een veld/buitensport (in competitie/verenigingsverband), zoals voetbalvelden, tennisbanen, terreinen ten behoeve van honkbal en softbal, alsmede afzonderlijke clubgebouwen, kleedruimten, kantines en tribunes.

straatmeubilair:

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

1. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;

2. telefooncellen,abri's, kunstobjecten, gedenktekens, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
3. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
4. afvalinzamelsystemen.

twee-aaneengebouwd:

bebouwing waarbij het hoofdgebouw minimaal en maximaal aan één zijde met het naastgelegen hoofdgebouw is verbonden.

verbeelding:

de geometrische plaatsbepaling en de kaart van het bestemmingsplan Meerpolder 2012, bestaande uit 4 kaartbladen;

voorgevel(bouw)grens:

de grens van een bouwvlak aan de zijde(n) vanwaar een gebouw of ander bouwwerk hoofdzakelijk toegankelijk is en/of aan de zijde(n) die op openbaar gebied georiënteerd is (zijn).

voorgevel:

de gevel of gevels, exclusief de aan- en uitbouwen aan deze gevel, die georiënteerd is (zijn) op het openbaar gebied.

voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn die buitenwerks strak loopt langs de voorgevel van een gebouw, tot aan de perceelsgrenzen.

Wet geluidhinder:

de geldende wet houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder.

woning:

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

zolder:

een gedeelte van een gebouw waarvan de oppervlakte, voor zover de hoogte groter is dan 1,50 meter, niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de onderliggende laag.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de afstand tussen bouwwerken onderling:

waar deze afstand het kleinst is, inclusief ondergeschikte bouwdelen.

de afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens:

vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw tot die perceelsgrens op 1 meter boven peil en haaks op de perceelsgrens, inclusief ondergeschikte bouwdelen.

de bebouwde oppervlakte:

van een bouwperceel, 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.

de (bouw)hoogte 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.

de breedte (lengte of diepte) van een gebouw:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren (op 1 meter boven peil). Wanneer de gevels niet evenwijdig lopen of verspringen wordt het gemiddelde genomen van de kleinste en grootste maat.

de bruto (bedrijfs)vloeroppervlakte:

binnenwerks als het totaal van alle vloeroppervlakten ten dienste van kantoren, winkels en/of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten.

de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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.

de oppervlakte van een bouwwerk:

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

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.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf - Gemaal

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Gemaal' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een gemaal met de daarbij behorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen; met daaraan ondergeschikt:
- b. verhardingen, wegen en paden;
- c. in- en uitritten;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.2 Gebouwen

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte in meters niet meer bedragen dan aangegeven.

3.2.3 Andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan:

- a. voor erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
- b. voor overige andere bouwwerken:
 - 1. binnen het bouwvlak: 5 m;
 - 2. buiten het bouwvlak: 3 m.

3.2.4 Bestaande bouwwerken

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de leden 3.2.1 t/m 3.2.3, zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor andere bouwwerken voor:

- a. het bouwen van een terreinafscheiding met een maximale bouwhoogte van 3 m, mits:
 - d. dit aantoonbaar bedrijfsmatig, waaronder begrepen de beveiliging, noodzakelijk is;
 - e. het een volledig open hekwerk betreft, zodanig dat het zicht op het voorterrein vanaf de openbare weg behouden blijft;
- b. voor het oprichten van vlaggenmasten en oriëntatie- en/of reclamezuilen, mits deze niet hoger zijn dan 11 m.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 35 'Algemene Gebruiksregels' lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik:

- a. van bouwwerken, niet zijnde de bedrijfswoning, voor bewoning;
- b. van gronden en/of bouwwerken voor bedrijfsactiviteiten anders dan bedoeld in lid 3.1 onder a;
- c. van gronden en/of bouwwerken voor (bedrijfsgebonden) detailhandel;
- d. van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. van onbebouwde terreinen voor de opslag van caravans, boten en overige zaken;
- f. van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van vuurwerk.

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een transformatorstation van milieucategorie 3.1 zoals bedoeld in de als bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten I;
met daaraan ondergeschikt:
 - a. verhardingen, wegen en paden;
 - b. in- en uitritten;
 - c. tuinen, erven en terreinen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. nutsvoorzieningen
 - f. water.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.2 Gebouwen

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte in meters niet meer bedragen dan aangegeven.

4.2.3 Andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan:

- a. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel;
- b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel;
- c. 3 m voor overige andere bouwwerken.

4.2.4 Bestaande bouwwerken

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de leden 4.2.1 t/m 4.2.3, zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor andere bouwwerken voor:

- d. het bouwen van een terreinafscheiding met een maximale bouwhoogte van 3 m, mits:

1. dit aantoonbaar bedrijfsmatig, waaronder begrepen de beveiliging, noodzakelijk is;
 2. het een volledig open hekwerk betreft, zodanig dat het zicht op het voorterrein vanaf de openbare weg behouden blijft;
- e. voor het oprichten van vlaggenmasten en oriëntatie- en/of reclamezuilen, mits deze niet hoger zijn dan 11 m.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 35 'Algemene Gebruiksregels' lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik:

- a. van bouwwerken, niet zijnde de bedrijfswoning, voor bewoning;
- b. van gronden en/of bouwwerken voor bedrijfsactiviteiten anders dan bedoeld in lid 4.1 onder a;
- c. van gronden en/of bouwwerken voor (bedrijfsgebonden) detailhandel;
- d. van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. van onbebouwde terreinen voor de opslag van caravans, boten en overige zaken;
- f. van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van vuurwerk.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. voet- en fietspaden;
 - c. ruiterspaden;
 - d. water;
 - e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - f. speelplaatsen en speelvoorzieningen;
 - g. in- en uitritten;
 - h. voorzieningen van algemeen nut;
 - i. ontsluiting voor calamiteitenverkeer;
- met de daarbij behorende:
- j. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen.

5.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'brug' zijn de gronden tevens bestemd voor een brug;
- b. 'specifieke vorm van verkeer - langzaamverkeer' zijn de gronden in ieder geval bestemd voor een langzaamverkeersverbinding in de vorm van een tunnel en/of een brug met een bouwhoogte van 6 meter.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.2 Gebouwen

Op of in de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.2.3 Andere bouwwerken

Op of in de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd, met een maximale bouwhoogte van 3 m, waaronder straatmeubilair en overige kunstwerken.

Artikel 6 Maatschappelijk

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. onder peil gebouwde parkeervoorzieningen en gemeenschappelijke ruimten;
 - b. op de eerste twee bouwlagen:
 - 1. maatschappelijke voorzieningen;
 - 2. wonen;
 - 3. gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van de bovengelegen woningen;
 - c. op de overige bouwlagen uitsluitend wonen;
- met daaraan ondergeschikt:
- d. wegen en paden;
 - e. tuinen en erven;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. water.

6.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'parkeerterrein' de gronden in ieder geval bestemd zijn voor een parkeerterrein;
- b. 'specifieke vorm van wonen - berging' uitsluitend voor bergingen;
- c. 'specifieke vorm van wonen - parkeren en dek' de gronden in ieder geval bestemd zijn voor een (half) verdiept parkeerdek met een bouwhoogte van niet meer dan 4 m.

6.1.3 Verkeersaantrekkende werking en parkeren

Vestiging van nieuwe maatschappelijke voorzieningen dan wel uitbreiding van bestaande maatschappelijke voorzieningen is slechts toegestaan voor zover:

- a. de verkeersaantrekkende werking hiervan in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- b. op een goede wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat:

- a. hoofdgebouwen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken mogen worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend in gestapelde vorm mag worden gebouwd bestaande uit minimaal twee bouwlagen;

- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een vrije doorganghoogte van ten minste de hoogte die ten tijde van de terinzage legging van het ontwerp van dit plan de bestaande hoogte was, te worden aangehouden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte in meters niet meer bedragen dan aangegeven.

6.2.3 Bergingen

Voor het bouwen van bergingen geldt dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeren en dek' tevens bergingen met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m zijn toegestaan en, waarbij:
 - 1. het totale oppervlak niet meer mag bedragen dan 280 m²;
 - 2. de hoogte van het dek als peil wordt aangemerkt;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - berging' uitsluitend bergingen zijn toegestaan en, waarbij:
 - 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
 - 2. het realiseren van bergingen er niet toe mag leiden dat het aantal parkeerplaatsen binnen de aanduiding 'parkeerterrein' minder bedraagt dan 70.

6.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel;
- b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel;
- c. 3 m voor overige andere bouwwerken, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeren en dek' de hoogte van het parkeerdek als peil is aan te merken.

6.2.5 Bestaande bouwwerken

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de leden 6.2.1 t/m 6.2.4, zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van terinzage legging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Algemeen

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 35 'Algemene Gebruiksregels' lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik:

- a. van bouwwerken voor bewoning;
- b. van gronden en/of bouwwerken voor prostitutie;
- c. van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. van onbebouwde terreinen voor de opslag van caravans, boten en overige zaken;
- e. van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van vuurwerk.

6.3.2 Specifiek

Het brutovloeroppervlak ten behoeve van ondergeschikte vormen van niet zelfstandige detailhandel, niet zelfstandige dienstverlening en/of niet zelfstandige horeca ten dienste van de gebruikers van deze voorziening mag niet meer bedragen dan 350 m².

Artikel 7 Sport

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportterreinen, binnen- en buitensport, recreatieve voorzieningen, evenementen met de daarbij behorende voorzieningen;
- b. verenigingsgebouwen ten behoeve van sportverenigingen, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals een kantine en kleedruimten;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
met de daarbij behorende:
- d. wegen en paden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen en ontsluitingswegen;
- g. water.

7.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'horeca van categorie - 1' zijn de in lid 7.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een ondersteunend horecabedrijf uit categorie 1 van het begrip horeca als bedoeld in artikel 1;
- b. 'terras' zijn de in lid 7.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een terras bij horeca.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

- a. Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, alsmede één (dienst)woning met een inhoud van ten hoogste 500 m³, een goothoogte van maximaal 6 m en een bouwhoogte van maximaal 9 m;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van niet voor bewoning bestemde gebouwen mag niet meer dan 15.300 m² bedragen, waarbij de oppervlakte ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen ten hoogste 4.000 m² mag bedragen;
- c. ten aanzien van niet voor bewoning bestemde gebouwen geldt dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12 m;
 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 10 m;
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan:
 1. 12,5 m voor tribunes;
 2. 26 m voor licht- en andere masten, palen en technische installaties;
 3. 3 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 4. 5 m voor overige andere bouwwerken, tenzij anders aangegeven.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor:

- a. het vergroten van de toegestane oppervlakte van niet voor bewoning bestemde gebouwen met ten hoogste 10% indien zulks voor een doelmatig functioneren van de sportvoorzieningen gewenst of noodzakelijk is;
- b. voor de bouw van een tweede dienstwoning indien zulks voor een doelmatig beheer en toezicht gewenst of noodzakelijk is;
- c. voor de bouw van gebouwen met een goothoogte van ten hoogste 15 m en een bouwhoogte van ten hoogste 18 m;
- d. voor de bouw van gebouwen met een goothoogte van ten hoogste 20 m en een bouwhoogte van ten hoogste 25 m indien zulks in verband met de te vestigen/gevestigde voorzieningen gewenst of noodzakelijk is;
- e. voor de bouw van andere bouwwerken tot een bouwhoogte van ten hoogste 20 m, indien zulks in verband met de te vestigen/gevestigde voorzieningen gewenst of noodzakelijk is.

7.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, mits:

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 35 'Algemene Gebruiksregels' lid , wordt in ieder geval gerekend het gebruik:

- a. van bouwwerken voor bewoning, met uitzondering van de dienstwoningen die op grond van deze bestemming zijn toegestaan;
- b. van gronden en/of bouwwerken voor zelfstandige horeca.
- c. van gronden en/of bouwwerken voor prostitutie;

- d. van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. van onbebouwde terreinen voor de opslag van caravans, boten en overige zaken;
- f. van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van vuurwerk.

7.4.2 Terrassen bij horeca

Terras(sen) bij horeca zijn alleen toegestaan indien daarvoor een (omgevings)vergunning (op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Lansingerland) is verleend en aan die vergunning wordt voldaan.

Artikel 8 Tuin

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en ongebouwde parkeervoorzieningen behorende bij de op de aangrenzende gronden gesitueerde bestemmingen met de daarbij behorende andere bouwwerken, werken en werkzaamheden.

8.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - haag' zijn de in lid 8.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor de aanleg en instandhouding van een haag.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

8.2.2 Gebouwen en overkappingen

Op of in de in lid 8.1.1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen, carports of andere overkappingen worden gebouwd met uitzondering van een erker, entree- of tochtportaal, waarbij geldt dat:

- a. de afstand tot de grens van het openbaar gebied niet minder mag bedragen dan 2 m;
- b. de diepte, gemeten vanuit de voorgevelrooijlijn, niet meer mag bedragen dan 1,5 m voor een erker en 2 m voor een entree- of tochtportaal;
- c. de totale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 6 m²;
- d. de breedte niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de betreffende gevel van de woning;
- e. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m.

8.2.3 Andere bouwwerken

Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel;
- b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel;
- c. 1 m voor overige andere bouwwerken voor de voorgevel;
- d. 3 m voor overige andere bouwwerken achter de voorgevel.

8.2.4 Bestaande bouwwerken

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de leden 8.2.1 t/m 8.2.3, zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor:

8.3.1 Andere bouwwerken

De bouw van overige andere bouwwerken voor de voorgevel tot 3 m.

8.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 35 'Algemene Gebruiksregels' lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik:

- a. van gronden en/of bouwwerken voor prostitutie;
- b. van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. van onbebouwde terreinen voor de opslag van caravans, boten en overige zaken;
- d. van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van vuurwerk.

Artikel 9 Tuin - Gemeenschappelijke tuin

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor 'Tuin - Gemeenschappelijke tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. watergangen;
- f. gemeenschappelijke voorzieningen bij de aangrenzende woningen;
- g. (openbare) nutsvoorzieningen en afvalinzamelsystemen;
- h. de daarbij behorende andere bouwwerken.

9.1.2 Specifiek

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras' zijn de in lid 9.1.1 bedoelde gronden bestemd voor terrassen bij de woningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de in lid 9.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd waarbij geldt dat:

- a. speelvoorzieningen mogen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen per bestemmingsvlak niet meer dan 15 m² mag bedragen;
 - 2. van de gebouwen de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer mogen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen per bestemmingsvlak niet meer dan 15 m² mag bedragen;
 - 2. van de gebouwen de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- c. gebouwen ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen per bestemmingsvlak niet meer dan 25 m² mag bedragen;
 - 2. van de gebouwen de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

9.2.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding 'terras' geldt dat uitsluitend erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 1 m.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 35 'Algemene Gebruiksregels' lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik:

- a. van bouwwerken voor bewoning;
- b. van gronden en/of bouwwerken voor prostitutie;
- c. van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. van onbebouwde terreinen voor de opslag van caravans, boten en overige zaken;
- e. van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van vuurwerk.

Artikel 10 Tuin - Parkeren

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Algemeen

De voor 'Tuin - Parkeren' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. parkeervoorzieningen, waarbij:
 1. binnen de bestemming ten minste één parkeerplaats per woning dient te worden gerealiseerd en in stand gehouden,
 2. in afwijking van het bepaalde onder a dient ter plaatse van de aanduiding 'aantal parkeerplaatsen' per woning minimaal het aangeduide aantal parkeerplaatsen te worden gerealiseerd en in stand gehouden, waarbij de parkeerplaatsen op aangrenzende gronden met een andere bestemming en behorende tot het bouwperceel waarop de woning staat ook meegerekend worden;
 3. van iedere parkeerplaats de oppervlakte ten minste 15 m², de diepte ten minste 6 m en de breedte ten minste 2,5 m dient te bedragen;
 met daaraan ondergeschikt:
- b. tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gesitueerde bestemmingen.

10.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - haag' zijn de in lid 10.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor de aanleg en instandhouding van een haag.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

- a. Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. bebouwing mag slechts worden opgericht indien geen afbreuk wordt gedaan aan de parkeervoorzieningen van de percelen, waarbij de bedoelde parkeervoorzieningen vrij bereikbaar en te allen tijde volledig bruikbaar dienen te blijven.

10.2.2 Gebouwen en overkappingen

Op of in de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen alleen worden gebouwd:

- a. een erker, entree- of tochtportaal, waarbij geldt dat:
 1. de afstand tot de grens van het openbaar gebied niet minder mag bedragen dan 2 m;
 2. de diepte, gemeten vanuit de voorgevelrooilijn, niet meer mag bedragen dan 1,5 m voor een erker en 2 m voor een entree- of tochtportaal;
 3. de totale grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 6 m²;
 4. de breedte niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de betreffende gevel van de woning;
 5. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m;
- b. bij iedere hoofdgebouw mag aan de zijgevel een carport worden gebouwd, waarbij:

1. de diepte gemeten uit:
 - de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
2. de afstand tot:
 - de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw minimaal 1 m zal bedragen;
 - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m zal bedragen, tenzij de overkapping wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
 - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
4. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub d;
- c. bij ieder hoofdgebouw mogen vrijstaande carports worden gebouwd, waarbij:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein;
 2. de afstand tot:
 - de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw minimaal 1 m zal bedragen;
 - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m zal bedragen, tenzij de overkapping wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
 - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
 - de zijgevel ten minste 1 m zal bedragen;
 3. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub d;
- d. de carports als bedoeld onder b en c mogen slechts worden opgericht, indien:
 1. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen op het perceelsgedeelte met de bestemming 'Tuin – Parkeren' en de bestemming waarbij de bestemming 'Tuin - Parkeren' hoort, buiten het bouwvlak, niet meer bedraagt dan:
 - bij vrijstaande woningen, twee-aaneen gebouwde en/of eindwoningen van een blok van drie of meer aaneengesloten woningen: 75 m²;
 - bij tussenwoningen in een blok van drie of meer aaneengesloten woningen: 30 m²;
 2. het perceelsgedeelte met de bestemming 'Tuin – Parkeren' en de bestemming waarbij de bestemming 'Tuin - Parkeren' hoort, buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m² onbebouwd en onoverdekt blijft.

10.2.3 Andere bouwwerken

Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel;
- b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel;
- c. 1 m voor overige andere bouwwerken voor de voorgevel;
- d. 3 m voor overige andere bouwwerken achter de voorgevel;

op voorwaarde dat de binnen de bestemming te realiseren parkeervoorzieningen vrij toegankelijk blijven en in stand worden gehouden.

10.2.4 Bestaande bouwwerken

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de leden 10.2.1 t/m 10.2.3, zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor:

10.3.1 Andere bouwwerken

De bouw van overige andere bouwwerken voor de voorgevel tot 3 m.

10.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a. er geen afbreuk wordt gedaan aan de parkeerfunctie van de percelen, waarbij de bedoelde parkeervoorzieningen vrij bereikbaar dienen te blijven;
- b. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 35 'Algemene Gebruiksregels' lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik:

- a. van bouwwerken voor bewoning;
- b. van gronden en/of bouwwerken voor prostitutie;
- c. van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. van onbebouwde terreinen voor de opslag van caravans, boten en overige zaken;
- e. van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van vuurwerk.

Artikel 11 Verkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten, woonerven en pleinen;
- b. fietspaden en/of -stroken en voetpaden;
- c. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- d. overdekte fietsenstallingen;
- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. bermen, groenvoorzieningen en water;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. speelplaatsen en speelvoorzieningen;
- i. in- en uitritten;
- j. kruisende wegen en water, inclusief bruggen.

11.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding

- a. 'parkeerterrein' zijn de gronden tevens bestemd voor een parkeerterrein;
- b. 'specifieke vorm van verkeer - inrit parkeerterrein' zijn de gronden tevens bestemd voor een in- en uitrit;
- c. 'specifieke vorm van wonen - berging' een huishoudelijke berging behorende bij een nabijgelegen woonbestemming.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op de in lid 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

11.2.2 Gebouwen

Op of in de in lid 11.1.1 bedoelde gronden mogen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - berging' een huishoudelijke berging mag worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

11.2.3 Andere bouwwerken

Op of in de in lid 11.1.1 bedoelde gronden mogen andere bouwwerken worden gebouwd, met in achtneming van de volgende regels:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport' mag een carport worden gerealiseerd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tuinmuur' dient een tuinmuur in stand gehouden te worden waarvan de bouwhoogte gelijk dient te blijven aan de bouwhoogte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m waaronder straatmeubilair, bruggen en overige kunstwerken.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 35 'Algemene Gebruiksregels' lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik:

- a. van bouwwerken voor bewoning;
- b. van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- c. van ongebouwde parkeervoorzieningen en terreinen voor de opslag van caravans, boten en overige zaken;
- d. van gronden en/of bouwwerken voor prostitutie;
- e. van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- f. van gronden en/of bouwwerken voor het opslaan van vuurwerk.

Artikel 12 Verkeer - Verblijfsgebied

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Algemeen

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

- a. woonstraten, woonerven en pleinen, waar auto's niet zijn toegestaan;
- b. calamiteitenontsluiting;
- c. fietspaden en/of -stroken en voetpaden;
- d. overdekte fietsenstallingen;
- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. bermen, groenvoorzieningen en water;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. speelplaatsen en speelvoorzieningen;
- i. in- en uitritten;
- j. kruisende wegen en water, inclusief bruggen.

12.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - berging' zijn de gronden tevens bestemd voor bergingen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de in lid 12.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

12.2.2 Gebouwen

Op of in de in lid 12.1.1 bedoelde gronden mogen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - berging' een huishoudelijke berging mag worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

12.2.3 Andere bouwwerken

Op of in de in lid 12.1.1 bedoelde gronden mogen andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m, waaronder begrepen straatmeubilair, bruggen en overige kunstwerken.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 35 'Algemene Gebruiksregels' lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik:

- a. van bouwwerken voor bewoning;
- b. van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- c. van ongebouwde parkeervoorzieningen en terreinen voor de opslag van caravans, boten en overige zaken;
- d. van gronden en/of bouwwerken voor prostitutie;
- e. van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- f. van gronden en/of bouwwerken voor het opslaan van vuurwerk;
- g. van gronden voor terrassen.

Artikel 13 Verkeer - Wegverkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1 Algemeen

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

- a. wegen met een lokale/regionale/landelijke ontsluitingsfunctie bestaande uit maximaal twee rijstroken voor het gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van in- en uitvoegstroken en opstelstroken;
- b. woonstraten, woonerven en pleinen;
- c. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
- d. fietspaden en/of -stroken en voetpaden;
- e. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- f. overdekte fietsenstallingen;
- g. geluidsafschermende voorzieningen;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. kruisende wegen en water;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. speelplaatsen en speelvoorzieningen;
- l. in- en uitritten;
- m. bermen, groenvoorzieningen en water.

13.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaamverkeer' zijn de gronden in ieder geval bestemd voor een langzaamverkeersverbinding in de vorm van een tunnel en/of een brug met een bouwhoogte van 6 meter.

13.2 Bouwregels

Op de in 13.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

13.2.1 Gebouwen

Op of in de lid 13.1 bedoelde gronden mogen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

13.2.2 Andere bouwwerken

Op of in de in lid 13.1 bedoelde gronden mogen andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m, waaronder begrepen straatmeubilair, bruggen en overige kunstwerken.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 35 'Algemene Gebruiksregels' lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik:

- a. van bouwwerken voor bewoning;
- b. van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- c. van ongebouwde parkeervoorzieningen en overige gronden voor de opslag van caravans, boten en overige zaken;
- d. van gronden en/of bouwwerken voor prostitutie;
- e. van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- f. van gronden en/of bouwwerken voor het opslaan van vuurwerk.

Artikel 14 Water

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 Algemeen

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. de waterhuishouding (waterberging, -aanvoer en -afvoer, (hoofd)watergangen en dergelijke);
- c. taluds.

14.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'brug' zijn de gronden tevens bestemd voor een brug;
- b. 'oever' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud van de aanwezige oevers en de bescherming van de waterstaatkundige functie van deze gronden;
- c. 'specifieke vorm van water - vlonder' zijn de gronden tevens bestemd voor een vlonder;
- d. 'specifieke vorm van verkeer - langzaamverkeer' zijn de gronden in ieder geval bestemd voor een langzaamverkeersverbinding in de vorm van een tunnel en/of een brug met een bouwhoogte van 6 meter.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op de in lid 14.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van maximaal 1 m.

14.2.2 Specifiek

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - vlonder' mag een vlonder worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug' mag een brug worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor:

14.3.1 Bruggen, dammen en overige andere bouwwerken

- a. de bouw van bruggen buiten de aanduiding 'brug', indien dit noodzakelijk is voor de bereikbaarheid van een aanliggend perceel en de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder en de wegbeheerder.

- b. de bouw van dammen (al dan niet met duikers), vlonders, aanlegplaatsen en/of kaden, indien de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.
- c. het bouwen van overige andere bouwwerken tot een hoogte van maximaal 5 meter, indien de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

14.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, indien:

- a. de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu.

14.4 Specifieke gebruiksregels

14.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 35 'Algemene Gebruiksregels' lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van water als ligplaats voor en/of voor opslag van boten en overige zaken.

14.4.2 Vergunning

Voor werkzaamheden aan of in deze bestemming, niet behorende tot het normale onderhoud, dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

Artikel 15 Wonen

15.1 Bestemmingsomschrijving

15.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b. tuinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water;
- e. met de bij deze bestemming behorende bouwwerken.

15.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'garage' zijn de gronden tevens bestemd voor een garage;
- b. 'nutsvoorziening' zijn de gronden tevens bestemd voor een nutsvoorziening;
- c. 'parkeergarage' zijn de gronden tevens bestemd voor een parkeergarage;
- d. 'parkeerterrein' zijn de gronden tevens bestemd voor een parkeerterrein;
- e. 'specifieke vorm van wonen - parkeren' zijn de gronden in ieder geval bestemd voor één parkeerplaats en tevens bergingen;
- f. 'specifieke vorm van wonen - parkeren en dek' zijn de gronden tevens bestemd voor een (half) verdiept parkeerdek;
- g. 'aantal parkeerplaatsen (per woning)' moeten per woning minimaal 2 parkeerplaatsen gerealiseerd worden, waarbij de parkeerplaatsen op aangrenzende gronden met een andere bestemming en behorende tot het bouwperceel waarop de woning staat ook meegerekend worden bij het minimaal aantal te realiseren parkeerplaatsen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de in lid 15.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

15.2.2 Hoofdgebouwen

- a. een hoofdgebouw (de woning) mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor zover binnen een bouwvlak bestaande woningen aanwezig zijn, mag het aantal woningen binnen dit vlak niet worden vergroot of verkleind;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend drie of meer aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;

- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en/of twee-aaneen' mogen uitsluitend vrijstaande of ten hoogste twee-aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patiowoning' mogen uitsluitend patiowoningen worden gebouwd;
- i. nieuwe woningen dienen in, dan wel evenwijdig en minimaal 1 m achter, de aangegeven voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
- j. de afstand bij iedere vrijstaande woning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m;
- k. de afstand bij een blok van ten hoogste twee-aaneengebouwde woningen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste 2,5 m;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van een woning in meters niet meer bedragen dan aangegeven;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goot- respectievelijk bouwhoogte in meters van een woning niet meer bedragen dan aangegeven;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'minimale en maximale goothoogte en maximale bouwhoogte' mag de minimale goothoogte van een woning niet minder bedragen dan is aangegeven en mogen de maximale goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven;
- o. voorzover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan een goothoogte is aangegeven mag de dakhelling van een woning niet minder dan 30° en niet meer dan 45° bedragen;
- p. indien binnen het bouwvlak of een gedeelte daarvan geen goothoogte is aangegeven, dient een woning afgedekt te worden met een plat dak;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dwarskap' mag een woning afgedekt worden met een dwarskap;
- r. in afwijking van het bepaalde onder o mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende dakhelling' de dakhelling van een woning niet minder bedragen dan 30° en niet meer bedragen dan 60°;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- (voor en achterzijde) en bouwhoogte (m) en dakhelling (graden) mogen de goot aan de voor- respectievelijk achterzijde van een woning in meters en de bouwhoogte in meters niet meer bedragen dan aangegeven en mag - in afwijking van het bepaalde onder o - de dakhelling in graden niet meer bedragen dan aangegeven;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m) en dakhelling (graden, voor- en achterzijde)' mogen de maximale goot- respectievelijk bouwhoogte van een woning in meters en - in afwijking van het bepaalde onder o - de dakhelling in graden aan de voor- respectievelijk achterzijde van de woning niet meer bedragen dan aangegeven;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' mag een overbouwing worden gebouwd waarbij, gemeten vanaf peil, een vrije hoogte van tenminste 3 m dient te worden aangehouden;

- v. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een vrije doorganghoogte van ten minste de hoogte die ten tijde van de terinzage legging van het ontwerp van dit plan de bestaande hoogte was, te worden aangehouden;
- w. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitbouw eerste verdieping' mag een uitbouw op de eerste verdieping worden gebouwd waarbij:
 - 1. de breedte niet meer mag bedragen dan 70% van de breedte van de woning;
 - 2. de diepte gemeten vanaf de voorgevelbouwgrens niet meer mag bedragen dan 1 m;
- x. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitbouw eerste en tweede verdieping' mag een uitbouw op de eerste en tweede verdieping worden gebouwd waarbij:
 - 1. gemeten vanaf peil, een vrije hoogte van tenminste 3 m dient te worden aangehouden;
 - 2. de diepte gemeten vanaf de (voor)gevelbouwgrens niet meer mag bedragen dan 1 m;
- y. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakkapel' is aan de voorgevel van de woning op de eerste verdieping een dakkapel met een maximale breedte van 3 m toegestaan;

15.2.3 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. bij iedere woning mogen aan de achtergevel van de woning aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de diepte gemeten uit de achtergevelbouwgrens van de woning niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m mag bedragen;
 - 3. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub f;
- b. bij iedere woning mogen aan de zijgevel aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de diepte gemeten uit:
 - de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) achtergevelbouwgrens van de woning niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de zijgevel van de woning niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2. de afstand tot:
 - de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) voorgevelrooilijn van de woning minimaal 1 m zal bedragen;
 - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
 - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
 - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m;
 - 3. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub g;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkend bouwdeel 1' een luifel toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke

- bouwaanduiding - afwijkend bouwdeel 2' een erker toegestaan;
- e. bij iedere woning mogen vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarvan:
1. bij bijgebouwen de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan 3 m respectievelijk 4,5 m gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein en de dakhelling niet meer mag bedragen dan 30°;
 2. bij overkappingen de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein;
 3. voor zowel bijgebouwen als overkappingen de afstand tot:
 - de achtergevelbouwgrens van de woning ten minste 6 m zal bedragen;
 - de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) voorgevelrooilijn van de woning minimaal 1 m zal bedragen;
 - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
 - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grens aan het openbaar gebied;
 - de zijgevel ten minste 1 m zal bedragen;
 4. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub g;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - berging' een berging met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m toegestaan;
- g. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen als bedoeld onder a, b, en e slechts mogen worden opgericht indien:
1. de maximale grondoppervlakte van de aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan:
 - bij vrijstaande woningen, tweeaaneengebouwde woningen en/of eindwoningen van een blok van drie of meer aaneengesloten woningen: 75 m²;
 - bij tussenwoningen in een blok van drie of meer aaneengesloten woningen: 30 m²;
 2. het perceelsgedeelte buiten het bouwvlak, voor zover gelegen tussen het verlengde van de zijgevel(s), voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m² onbebouwd en onoverdekt blijft;
- h. indien het bepaalde onder a, b, e en g ertoe leidt dat totaal geen bijgebouwen mogelijk zouden zijn, desondanks te allen tijde een huishoudelijke berging van ten hoogste 6 m² mag worden gebouwd, onder de voorwaarde dat het aantal minimaal te realiseren parkeerplaatsen per woning hierdoor niet wordt verminderd;
- i. in afwijking van het bepaalde onder a sub 1 t/m 3 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering' een serre mag worden aangebouwd, waarvan:
1. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 m;
 2. de dakhelling niet meer mag bedragen dan 20°;
 3. de bouwhoogte gemeten aan de achtergevel van de woning ten hoogste 3,70 m mag bedragen;
 4. de diepte gemeten uit de achtergevelbouwgrens van de woning ten hoogste 6 m mag bedragen;
 5. voldaan dient te worden aan het bepaalde onder g;
- j. in afwijking van het bepaalde onder a en e ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' een bijgebouw mag worden gebouwd, waarbij:

1. de oppervlakte in m² niet meer mag bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²);
2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m;
- k. in afwijking van het bepaalde onder a ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport' een carport dient te worden gebouwd en in stand gehouden waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
- l. in afwijking van het bepaalde onder b ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - serre' op de begane grond een serre mag worden gebouwd waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 3,5 m;
- m. in afwijking van het bepaalde onder e sub 1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende dakhelling bijgebouwen' de dakhelling van een vrijstaand bijgebouw niet meer mag bedragen dan 45°;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeren' bergingen mogen worden gebouwd, met een maximale bouwhoogte van 3 m, onder de voorwaarde dat het aantal minimaal te realiseren parkeerplaatsen per woning hierdoor niet wordt verminderd;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeren en dek' een parkeerdek mag worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
 2. op het dek huishoudelijke bergruimten mogen worden gebouwd, waarbij:
 - per woning aan de achtergevel ten hoogste één gebouw mag worden gebouwd;
 - de grondoppervlakte niet meer dan 4 m² mag bedragen;
 - de bouwhoogte gemeten vanaf het dek niet meer dan 3 m mag bedragen;
- p. ter plaatse van aanduiding 'nutsvoorziening' een nutsvoorziening mag worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

15.2.4 Andere bouwwerken

Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij buiten het bouwvlak de hoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen voor de (verlengde) voorgevel;
- b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de (verlengde) voorgevel;
- c. 3 m voor overige andere bouwwerken;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a en b dient ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tuinmuur' een tuinmuur in stand gehouden te worden waarvan de bouwhoogte gelijk dient te blijven aan de bouwhoogte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

15.2.5 Bestaande bouwwerken

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de leden 15.2.1 t/m 15.2.4, zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2 ten behoeve van de bouw van een vrijstaand bijgebouw en/of overkapping op een kortere afstand tot de achtergevel van de woning indien de diepte van het perceel gemeten uit de achtergevel van de woning minder dan 9 m bedraagt;

15.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu.

15.4 Specifieke gebruiksregels

15.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 35 'Algemene Gebruiksregels' lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

- a. een vrijstaand bijgebouw en/of garagebox voor bewoning;
- b. een gebouwde parkeervoorziening en/of garageboxen voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- c. gronden en/of bouwwerken voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- d. gronden en/of bouwwerken voor prostitutie;
- e. gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- f. gronden voor de opslag van caravans, boten en overige zaken;
- g. gronden en/of bouwwerken voor/als bedrijfsmatige werkruimte;
- h. gronden en/of bouwwerken voor de opslag van vuurwerk.

15.4.2 Beroep aan huis

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in Artikel 35 'Algemene gebruiksregels' lid 1 wordt gerekend het gebruik van gedeelten van de woning, aanbouwen en/of bijgebouwen voor een beroep aan huis, voor zover niet aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan:

- a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven (met name ingeval de beroepsmatige werkruimte in het hoofdgebouw wordt gerealiseerd)
- b. de beroepsmatige activiteiten dienen te geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per perceel niet meer dan 25% bedragen met een maximum van 50 m²;
- d. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- e. in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
- f. er mogen geen vergunningplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht plaatsvinden;
- g. er mogen geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
- h. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
- i. binnen de bestemming worden uitsluitend functies toegestaan met een maximale milieucategorie 1 zoals bedoeld in als bijlage opgenomen 'Staat van Bedrijfsactiviteiten I', voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald.

15.5 Afwijken van de gebruiksregels

15.5.1 Bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het gebruik van gedeelten van de woning, aanbouwen en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een bedrijf aan huis, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
- b. de effecten van het bedrijf / de bedrijfsactiviteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving, zoals:
 - 1. ambachtelijke en/of verzorgende bedrijven genoemd in milieucategorie 1 van de in bijlage bij deze planregels opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten I', voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald, of daarmee naar de aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen bedrijven/bedrijfsactiviteiten;
 - 2. bedrijven/bedrijfsactiviteiten die, op basis van de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, niet vergunningplichtig zijn;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per perceel niet meer dan 25% bedraagt met een maximum van 50 m²;
- d. de bedrijfsactiviteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- e. het bedrijf / de bedrijfsactiviteiten geen verkeersaantrekkende werking hebben;
- f. op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
- g. er detailhandelsactiviteiten mogen plaatsvinden op voorwaarde dat:
 - 1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
 - 2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
 - 3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente.

15.5.2 Detailhandel bij een beroep of bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het medegebruik van een beroepsmatige werkruimte bij woningen voor detailhandelsactiviteiten, op voorwaarde, dat:

1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente.

15.5.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het gewenste voorzieningenniveau;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu;
- c. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- d. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

Artikel 16 Wonen - Bijzondere woonvorm

16.1 Bestemmingsomschrijving

16.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - Bijzondere woonvorm' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een verpleeghuis met bijbehorende voorzieningen, zoals medische, sociale, recreatieve, ondergeschikte detailhandels- en horecavoorzieningen;
- b. voorzieningen ten behoeve van kinderopvang;
- c. al dan niet zelfstandige woningen en wooneenheden met bijbehorende voorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. erven;
- g. water.

16.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn de in lid 16.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een parkeerterrein.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op de in lid 16.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

16.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat:

- a. hoofdgebouwen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken mogen worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' de bouwhoogte in meters niet meer mag bedragen dan aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een vrije doorganghoogte van ten minste de hoogte die ten tijde van de terinzage legging van het ontwerp van dit plan de bestaande hoogte was, te worden aangehouden;

16.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik geldt:

- a. voor de onderscheiden functies de volgende (bedrijfs)vloeroppervlakten:
 1. voor ondergeschikte detailhandelsactiviteiten: 200 m²;
 2. voor ondergeschikte horecavoorzieningen: 250 m²;
 3. voor kinderopvang: 300 m²;
 4. voor medische en paramedische voorzieningen: 250 m²;

- b. dat ten minste 70 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd en in stand gehouden.

Artikel 17 Wonen - Uit te werken - 1

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven en horecabedrijven met uitzondering van dancings;
- d. praktijkruimten;
- e. recreatie-inrichtingen en sportvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen waaronder begrepen warmtevoorzieningen;
- g. verkeers-, verblijfsdoeleinden en parkeervoorzieningen;
- h. parken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen alsmede speelvoorzieningen;
- i. waterhuishouding (waterberging, wateraan- en -afvoer) en andere waterstaatsdoeleinden.

17.2 Uitwerkingsregels

Ten aanzien van de in lid 17.1 bedoelde gronden gelden de volgende uitwerkingsregels:

- a. voor het woongebied wordt uitgegaan van de bouw van maximaal 70 eengezinswoningen;
- b. bij de realisering van de woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij de vastgestelde parkeernormen in acht worden genomen:
 - 1. van een gemiddelde parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning;
 - 2. tenminste één parkeerplaats op het woonperceel en, eventueel aanvullend daarop, 0,5 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied;
 - 3. een gebouwde parkeervoorziening (garage of parkeerkelder) slechts gedeeltelijk wordt meegeteld;
- c. het beleid binnen dit gebied is gericht op het behouden van open zones en zichtlijnen tussen Noordeindseweg en Noordersingel;
- d. voorafgaand aan de uitwerking dient een stedenbouwkundig plan/ -verkavelingsplan met randvoorwaarden/richtlijnen te worden opgesteld.

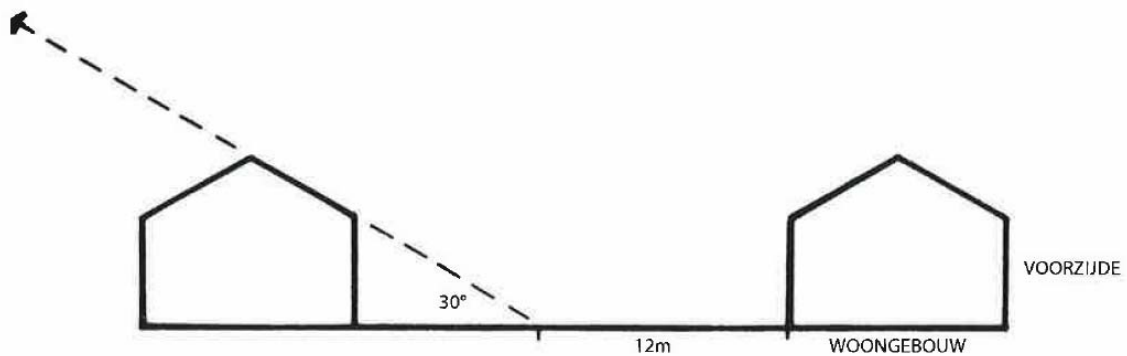
17.3 Bouwregels

17.3.1 Bouwverbod

Het bouwen van bouwwerken is uitsluitend toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan ex artikel 3.6 Wro dat in werking is getreden.

17.3.2 Bouwregels na uitwerking

- a. op de in lid 17.1 bedoelde gronden mogen, na het in werking treden van de uitwerking, uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat voor eengezinswoningen wordt uitgegaan van een goothoogte van ten hoogste 9 m en een bouwhoogte van ten hoogste 12 m;
- b. de gebouwen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling ten hoogste 60° mag bedragen. In plaats van een kap mag ook een substituuutlaag worden gebouwd op voorwaarde dat de bebouwing past binnen het profiel van een kap met een dakhelling van ten hoogste 45° ;
- c. in afwijking van het hiervoor bepaalde mag voor ten hoogste 25% van de bebouwing de goothoogte en de bouwhoogte 4 m meer bedragen dan aangegeven, ten behoeve van het realiseren van (steden)bouwkundige en/of architectonische accenten;
- d. bij de inrichting van het plangebied zal aan de achterzijde van de bestaande woningen een belemmeringenstrook van 30° , gemeten uit een afstand van 12 m uit de bestaande achtergevel van deze woningen, worden aangehouden voor wat betreft de bouwhoogte van de nieuwe bebouwing een en ander overeenkomstige bijgaande afbeelding.



17.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen zolang het in lid 17.3 bedoelde uitwerkingsplan nog geen rechtskracht heeft bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken op voorwaarde dat het bouwplan past binnen een ontwerpuitwerkingsplan dat ter inzage is gelegd dan wel een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan.

Artikel 18 Wonen - Uit te werken - 2

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven en horecabedrijven met uitzondering van dancings;
- d. praktijkruimten;
- e. recreatie-inrichtingen en sportvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen waaronder begrepen warmtevoorzieningen;
- g. verkeers-, verblijfsdoeleinden en parkeervoorzieningen;
- h. parken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen alsmede speelvoorzieningen;
- i. waterhuishouding (waterberging, wateraan- en -afvoer) en andere waterstaatsdoeleinden.

18.2 Uitwerkingsregels

Ten aanzien van de in lid 18.1 bedoelde gronden gelden de volgende uitwerkingsregels:

- a. voor het woongebied wordt uitgegaan van de bouw van maximaal 25 eengezinswoningen;
- b. bij de realisering van de woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij de vastgestelde parkeernormen in acht worden genomen:
 - 1. van een gemiddelde parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning;
 - 2. tenminste één parkeerplaats op het woonperceel en, eventueel aanvullend daarop, 0,5 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied;
 - 3. een gebouwde parkeervoorziening (garage of parkeerkelder) slechts gedeeltelijk wordt meegeteld;
- c. voorafgaand aan de uitwerking dient een stedenbouwkundig plan/verkavelingsplan met randvoorwaarden/richtlijnen te worden opgesteld.

18.3 Bouwregels

18.3.1 Bouwverbod

Het bouwen van bouwwerken is uitsluitend toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan ex artikel 3.6 Wro dat in werking is getreden.

18.3.2 Bouwregels na uitwerking

- a. op de in lid 18.1 bedoelde gronden mogen, na het in werking treden van de uitwerking, uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat voor eengezinswoningen wordt uitgegaan van een goothoogte van ten hoogste 9 m en een bouwhoogte van ten hoogste 12 m;

- b. de gebouwen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling ten hoogste 60° mag bedragen. In plaats van een kap mag ook een substituut laag worden gebouwd op voorwaarde dat de bebouwing past binnen het profiel van een kap met een dakhelling van ten hoogste 45°;
- c. in afwijking van het hiervoor bepaalde mag voor ten hoogste 25% van de bebouwing de goothoogte en de bouwhoogte 4 m meer bedragen dan aangegeven, ten behoeve van het realiseren van (steden)bouwkundige en/of architectonische accenten.

18.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen zolang het in lid 18.3 bedoelde uitwerkingsplan nog geen rechtskracht heeft bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken op voorwaarde dat het bouwplan past binnen een ontwerpuitwerkingsplan dat ter inzage is gelegd dan wel een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan.

Artikel 19 Wonen - Uit te werken - 3

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven en horecabedrijven met uitzondering van dancings;
- d. praktijkruimten;
- e. recreatie-inrichtingen en sportvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen waaronder begrepen warmtevoorzieningen;
- g. verkeers-, verblijfsdoeleinden en parkeervoorzieningen;
- h. parken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen alsmede speelvoorzieningen;
- i. waterhuishouding (waterberging, wateraan- en -afvoer) en andere waterstaatsdoeleinden.

19.2 Uitwerkingsregels

Ten aanzien van de in lid 19.1 bedoelde gronden gelden de volgende uitwerkingsregels:

- a. voor de (oorspronkelijke) Meerwegzone is het beleid gericht op het realiseren/handhaven van ruimtelijke relaties (corridors) in de vorm van watergangen en oeverstroken met een gezamenlijke breedte van circa 25 m en langzaam-verkeersroutes tussen het woongebied ten oosten van de Oostmeerlaan en het gebied ten westen van de Meerweg;
- b. voor het woongebied wordt uitgegaan van de bouw van maximaal 90 eengezinswoningen en gestapelde woningen;
- c. ten hoogste 25% van de woningen mag in gestapelde vorm worden uitgevoerd;
- d. de ontsluiting van de nieuwe woningen dient in hoofdzaak te geschieden vanaf de Oostmeerlaan;
- e. bij de realisering van de woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij de vastgestelde parkeernormen in acht worden genomen:
 - 1. van een gemiddelde parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning;
 - 2. tenminste één parkeerplaats op het woonperceel en, eventueel aanvullend daarop, 0,5 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied;
 - 3. een gebouwde parkeervoorziening (garage of parkeerkelder) slechts gedeeltelijk wordt meegeteld;
- f. voorafgaand aan de uitwerking dient een stedenbouwkundig plan/verkavelingsplan met randvoorwaarden/richtlijnen te worden opgesteld;
- g. voorafgaand aan de uitwerking dient in ieder geval een geluid- en lichtonderzoek te worden uitgevoerd vanwege de directe nabijheid van de lichtinstallaties op het sportpark.

19.3 Bouwregels

19.3.1 Bouwverbod

Het bouwen van bouwwerken is uitsluitend toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan ex artikel 3.6 Wro dat in werking is getreden.

19.3.2 Bouwregels na uitwerking

Op de in lid 19.1 bedoelde gronden mogen, na het in werking treden van de uitwerking, uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat:

- a. voor eengezinswoningen wordt uitgegaan van een goothoogte van ten hoogste 10 m en een bouwhoogte van ten hoogste 14 m;
- b. voor gestapelde woningen wordt uitgegaan van een goothoogte van ten hoogste 12 m en een bouwhoogte van ten hoogste 15 m;
- c. de gebouwen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling ten hoogste 60° mag bedragen. In plaats van een kap mag ook een substituuat laag worden gebouwd op voorwaarde dat de bebouwing past binnen het profiel van een kap met een dakhelling van ten hoogste 45°;
- d. in afwijking van het hiervoor bepaalde mag voor ten hoogste 25% van de bebouwing de goothoogte en de bouwhoogte 4 m meer bedragen dan aangegeven, ten behoeve van het realiseren van (steden)bouwkundige en/of architectonische accenten.

19.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen zolang het in lid 19.3 bedoelde uitwerkingsplan nog geen rechtskracht heeft bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken op voorwaarde dat het bouwplan past binnen een ontwerpuitwerkingsplan dat ter inzage is gelegd dan wel een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan.

Artikel 20 Wonen - Uit te werken - 4

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven en horecabedrijven met uitzondering van dancings;
- d. praktijkruimten;
- e. recreatie-inrichtingen en sportvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen waaronder begrepen warmtevoorzieningen;
- g. verkeers-, verblijfsdoeleinden en parkeervoorzieningen;
- h. parken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen alsmede speelvoorzieningen;
- i. waterhuishouding (waterberging, wateraan- en -afvoer) en andere waterstaatsdoeleinden.

20.2 Uitwerkingsregels

Ten aanzien van de in lid 20.1 bedoelde gronden gelden de volgende uitwerkingsregels:

- a. voor het woongebied wordt uitgegaan van de bouw van maximaal 80 eengezinswoningen;
- b. bij de realisering van de woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij de vastgestelde parkeernormen in acht worden genomen:
 - 1. van een gemiddelde parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning;
 - 2. tenminste één parkeerplaats op het woonperceel en, eventueel aanvullend daarop, 0,5 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied;
 - 3. een gebouwde parkeervoorziening (garage of parkeerkelder) slechts gedeeltelijk wordt meegeteld;
- c. voorafgaand aan de uitwerking dient een stedenbouwkundig plan/verkavelingsplan met randvoorwaarden/richtlijnen te worden opgesteld, waarbij geldt dat het DOVKR dient te worden toegepast;
- d. voorafgaand aan de uitwerking dient in ieder geval een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd vanwege de ligging binnen de richtafstanden van een schietbaan, alsmede een geluid- en lichtonderzoek vanwege de directe nabijheid van de lichtinstallaties op het sportpark.

20.3 Bouwregels

20.3.1 Bouwverbod

Het bouwen van bouwwerken is uitsluitend toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan ex artikel 3.6 Wro dat in werking is getreden.

20.3.2 Bouwregels na uitwerking

Op de in lid 20.1 bedoelde gronden mogen, na het in werking treden van de uitwerking, uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat:

- a. voor eengezinswoningen wordt uitgegaan van een goothoogte van ten hoogste 9 m en een bouwhoogte van ten hoogste 12 m;
- b. bij de realisering van overige bebouwing, geen woningen zijnde, wordt uitgegaan van een goothoogte van ten hoogste 9 m en een bouwhoogte van ten hoogste 15 m;
- c. de gebouwen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling ten hoogste 60° mag bedragen. In plaats van een kap mag ook een substituut laag worden gebouwd op voorwaarde dat de bebouwing past binnen het profiel van een kap met een dakhelling van ten hoogste 45°;
- d. in afwijking van het hiervoor bepaalde mag voor ten hoogste 25% van de bebouwing de goothoogte en de bouwhoogte 4 m meer bedragen dan aangegeven, ten behoeve van het realiseren van (steden)bouwkundige en/of architectonische accenten.

20.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen zolang het in lid 20.3 bedoelde uitwerkingsplan nog geen rechtskracht heeft bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken op voorwaarde dat het bouwplan past binnen een ontwerpuitwerkingsplan dat ter inzage is gelegd dan wel een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan.

Artikel 21 Wonen - Uit te werken - 5

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. nutsvoorzieningen waaronder begrepen warmtevoorzieningen;
- c. verkeers-, verblijfsdoeleinden en parkeervoorzieningen;
- d. parken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen alsmede speelvoorzieningen;
- e. waterhuishouding (waterberging, wateraan- en -afvoer) en andere waterstaatsdoeleinden.

21.2 Uitwerkingsregels

Ten aanzien van de in lid 21.1 bedoelde gronden gelden de volgende uitwerkingsregels:

- a. voor het woongebied wordt uitgegaan van de bouw van maximaal 10 eengezinswoningen;
- b. voor de (oorspronkelijke) Meerwegzone is het beleid gericht op het realiseren/handhaven van ruimtelijke relaties (corridors) in de vorm van watergangen en oeverstroken met een gezamenlijke breedte van circa 25 m en langzaam-verkeersroutes tussen het woongebied ten oosten van de Oostmeerlaan en het gebied ten westen van de Meerweg;
- c. de ontsluiting van de nieuwe woningen dient in hoofdzaak te geschieden vanaf de Meerweg;
- d. bij de realisering van de woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij de vastgestelde parkeernormen in acht worden genomen:
 - 1. van een gemiddelde parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning;
 - 2. tenminste één parkeerplaats op het woonperceel en, eventueel aanvullend daarop, 0,5 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied;
 - 3. een gebouwde parkeervoorziening (garage of parkeerkelder) slechts gedeeltelijk wordt meegeteld;
- e. voorafgaand aan de uitwerking dient een stedenbouwkundig plan/verkeersplan met randvoorwaarden/richtlijnen te worden opgesteld.

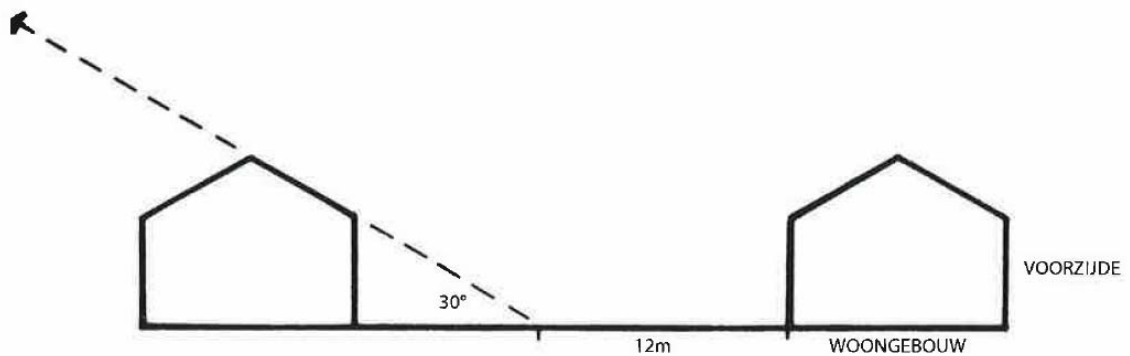
21.3 Bouwregels

21.3.1 Bouwverbod

Het bouwen van bouwwerken is uitsluitend toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan ex artikel 3.6 Wro dat in werking is getreden.

21.3.2 Bouwregels na uitwerking

- op de in lid 21.1 bedoelde gronden mogen, na het in werking treden van de uitwerking, uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat voor eengezinswoningen wordt uitgegaan van een goothoogte van ten hoogste 10 m en een bouwhoogte van ten hoogste 14 m;
- de gebouwen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling ten hoogste 60° mag bedragen. In plaats van een kap mag ook een substituuat laag worden gebouwd op voorwaarde dat de bebouwing past binnen het profiel van een kap met een dakhelling van ten hoogste 45°;
- in afwijking van het hiervoor bepaalde mag voor ten hoogste 25% van de bebouwing de goothoogte en de bouwhoogte 4 m meer bedragen dan aangegeven, ten behoeve van het realiseren van (steden)bouwkundige en/of architectonische accenten;
- bij de inrichting van het plangebied zal aan de achterzijde van de bestaande woningen een belemmeringenstrook van 30°, gemeten uit een afstand van 12 m uit de bestaande achtergevel van deze woningen, worden aangehouden voor wat betreft de bouwhoogte van de nieuwe bebouwing een en ander overeenkomstige bijgaande afbeelding.



21.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen zolang het in lid 21.3 bedoelde uitwerkingsplan nog geen rechtskracht heeft bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken op voorwaarde dat het bouwplan past binnen een ontwerpuitwerkingsplan dat ter inzage is gelegd dan wel een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan.

Artikel 22 Wonen - Uit te werken - 6

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken - 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven en horecabedrijven met uitzondering van dancings;
- d. praktijkruimten;
- e. recreatie-inrichtingen en sportvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen waaronder begrepen warmtevoorzieningen;
- g. verkeers-, verblijfsdoeleinden en parkeervoorzieningen;
- h. parken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen alsmede speelvoorzieningen;
- i. waterhuishouding (waterberging, wateraan- en -afvoer) en andere waterstaatsdoeleinden.

22.2 Uitwerkingsregels

Ten aanzien van de in lid 22.1 bedoelde gronden gelden de volgende uitwerkingsregels:

- a. voor het woongebied wordt uitgegaan van de bouw van 120 gestapelde woningen;
- b. bij de realisering van de woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij de vastgestelde parkeernormen in acht worden genomen:
 1. van een gemiddelde parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning;
 2. tenminste één parkeerplaats op het woonperceel en, eventueel aanvullend daarop, 0,5 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied;
 3. een gebouwde parkeervoorziening (garage of parkeerkelder) slechts gedeeltelijk wordt meegeteld;
- c. voorafgaand aan de uitwerking dient een stedenbouwkundig plan/verkavelingsplan met randvoorwaarden/richtlijnen te worden opgesteld, waarbij geldt dat het DOVKR dient te worden toegepast.

22.3 Bouwregels

22.3.1 Bouwverbod

Het bouwen van bouwwerken is uitsluitend toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan ex artikel 3.6 Wro dat in werking is getreden.

22.3.2 Bouwregels na uitwerking

Op de in lid 22.1 bedoelde gronden mogen, na het in werking treden van de uitwerking, uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat:

- a. voor woningen wordt uitgegaan van een bouwhoogte van ten hoogste 35 m;

- b. bij de realisering van overige bebouwing, geen woningen zijnde, wordt uitgegaan van een goothoogte van ten hoogste 9 m en een bouwhoogte van ten hoogste 15 m;
- c. de gebouwen dienen te worden afgedekt met een plat dak;
- d. in afwijking van het hiervoor bepaalde mag voor ten hoogste 25% van de bebouwing de goothoogte en de bouwhoogte 4 m meer bedragen dan aangegeven, ten behoeve van het realiseren van (steden)bouwkundige en/of architectonische accenten.

22.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen zolang het in lid 22.3 bedoelde uitwerkingsplan nog geen rechtskracht heeft bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken op voorwaarde dat het bouwplan past binnen een ontwerpuitwerkingsplan dat ter inzage is gelegd dan wel een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan.

Artikel 23 Wonen - Uit te werken - 7

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken - 7' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. verkeers-, verblijfsdoeleinden en parkeervoorzieningen;
- c. waterhuishouding (waterberging, wateraan- en -afvoer) en andere waterstaatsdoeleinden.

23.2 Uitwerkingsregels

Ten aanzien van de in lid 23.1 bedoelde gronden gelden de volgende uitwerkingsregels:

- a. er mogen maximaal twee woningen gerealiseerd worden;
- b. het parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein;
- c. voorafgaand aan de uitwerking dient een stedenbouwkundig plan/-verkavelingsplan met randvoorwaarden/richtlijnen te worden opgesteld.

23.3 Bouwregels

23.3.1 Bouwverbod

Het bouwen van bouwwerken is uitsluitend toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan ex artikel 3.6 Wro dat in werking is getreden.

23.3.2 Bouwregels na uitwerking

Op de in lid 23.1 bedoelde gronden mogen, na het in werking treden van de uitwerking, uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat:

- a. voor de woning wordt uitgegaan van een goothoogte van ten hoogste 6 m en een bouwhoogte van ten hoogste 10 m.

23.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen zolang het in lid 23.3 bedoelde uitwerkingsplan nog geen rechtskracht heeft bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken op voorwaarde dat het bouwplan past binnen een ontwerpuitwerkingsplan dat ter inzage is gelegd dan wel een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan.

Artikel 24 Wonen - Uit te werken - 8

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken - 8' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven en horecabedrijven met uitzondering van dancings;
- d. praktijkruimten;
- e. recreatie-inrichtingen en sportvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen waaronder begrepen warmtevoorzieningen;
- g. verkeers-, verblijfsdoeleinden en parkeervoorzieningen;
- h. parken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen alsmede speelvoorzieningen;
- i. waterhuishouding (waterberging, wateraan- en -afvoer) en andere waterstaatsdoeleinden.

24.2 Uitwerkingsregels

Ten aanzien van de in lid 24.1 bedoelde gronden gelden de volgende uitwerkingsregels:

- a. voor het woongebied wordt uitgegaan van de bouw van maximaal 13 eengezinswoningen en gestapelde woningen;
- b. ten hoogste 75% van de woningen mag in gestapelde vorm worden uitgevoerd;
- c. bij de realisering van de woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij de vastgestelde parkeernormen in acht worden genomen:
 1. van een gemiddelde parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning;
 2. tenminste één parkeerplaats op het woonperceel en, eventueel aanvullend daarop, 0,5 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied;
 3. een gebouwde parkeervoorziening (garage of parkeerkelder) slechts gedeeltelijk wordt meegeteld;
- d. voorafgaand aan de uitwerking dient een stedenbouwkundig plan/verkavelingsplan met randvoorwaarden/richtlijnen te worden opgesteld, waarbij geldt dat het DOVKR dient te worden toegepast.

24.3 Bouwregels

24.3.1 Bouwverbod

Het bouwen van bouwwerken is uitsluitend toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan ex artikel 3.6 Wro dat in werking is getreden.

24.3.2 Bouwregels na uitwerking

Op de in lid 24.1 bedoelde gronden mogen, na het in werking treden van de uitwerking, uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat:

- a. voor eengezinswoningen wordt uitgegaan van een goothoogte van ten hoogste 9 m en een bouwhoogte van ten hoogste 12 m;
- b. voor gestapelde woningen wordt uitgegaan van een goothoogte van ten hoogste 12 m en een bouwhoogte van ten hoogste 15 m;
- c. bij de realisering van overige bebouwing, geen woningen zijnde, wordt uitgegaan van een goothoogte van ten hoogste 9 m en een bouwhoogte van ten hoogste 15 m;
- d. de gebouwen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling ten hoogste 60° mag bedragen. In plaats van een kap mag ook een substituut laag worden gebouwd op voorwaarde dat de bebouwing past binnen het profiel van een kap met een dakhelling van ten hoogste 45°;
- e. in afwijking van het hiervoor bepaalde mag voor ten hoogste 25% van de bebouwing de goothoogte en de bouwhoogte 4 m meer bedragen dan aangegeven, ten behoeve van het realiseren van (steden)bouwkundige en/of architectonische accenten.

24.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen zolang het in lid 24.3 bedoelde uitwerkingsplan nog geen rechtskracht heeft bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken op voorwaarde dat het bouwplan past binnen een ontwerpuitwerkingsplan dat ter inzage is gelegd dan wel een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan.

Artikel 25 Leiding - Brandstof

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Brandstof' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een leiding brandstof met een belemmeringsstrook ter breedte van 5 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding.

25.2 Bouwregels

Op voor 'Leiding - Brandstof' bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m.

25.3 Afwijken van de bouwregels

25.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemming(en).

25.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a. door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
- c. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

25.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

25.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in 25.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharden van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen van meer dan 20 m²;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;

- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

25.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 25.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de leiding of de onderliggende bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in lid 25.2 of 25.3.

25.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 25.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

25.5 Wijzigingsbevoegdheid

25.5.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Brandstof' te wijzigen door de bestemmingsvlakken aan te passen, toe te voegen en/of te verwijderen.

25.5.2 Algemene randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast:

- a. voor het aanpassen als de leiding niet is verwijderd, mits:
 - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
 - 2. er voldaan blijft worden aan de minimale toetsingsafstanden;
 - 3. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
- b. voor het toevoegen van nieuwe leidingen, mits:
 - 1. er voldaan wordt aan de minimale toetsingsafstanden;
 - 2. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
- c. voor het verwijderen als de leiding definitief is verwijderd en er vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s).

Artikel 26 Leiding - Drainage

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Drainage' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een drainageleiding.

26.2 Bouwregels

Op voor 'Leiding - Drainage' bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m.

26.3 Afwijken van de bouwregels

26.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemming(en).

26.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen met een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a. door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
- c. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

26.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

26.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in 26.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharderen van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen van meer dan 20 m²;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;

- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

26.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 26.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de leiding of de onderliggende bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 26.2 of 26.3.

26.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 26.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

26.5 Wijzigingsbevoegdheid

26.5.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Drainage' te wijzigen door de bestemmingsvlakken aan te passen, toe te voegen en/of te verwijderen.

26.5.2 Algemene randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast:

- a. voor het aanpassen als de leiding niet is verwijderd, mits:
 - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
 - 2. er voldaan blijft worden aan de minimale toetsingsafstanden;
 - 3. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
- b. voor het toevoegen van nieuwe leidingen, mits:
 - 1. er voldaan wordt aan de minimale toetsingsafstanden;
 - 2. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
- c. voor het verwijderen als de leiding definitief is verwijderd en er vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s).

Artikel 27 Leiding - Gas

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een hoge druk aardgastransportleiding met een belemmeringsstrook ter breedte van 4 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding.

27.2 Bouwregels

Op voor 'Leiding - Gas' bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m.

27.3 Afwijken van de bouwregels

27.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemming(en).

27.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen met een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a. door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
- c. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

27.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

27.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in 27.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharderen van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen van meer dan 20 m²;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;

- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

27.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 27.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de leiding of de onderliggende bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in lid 27.2 of 27.3.

27.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 27.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

27.5 Wijzigingsbevoegdheid

27.5.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'te wijzigen door de bestemmingsvlakken aan te passen, toe te voegen en/of te verwijderen.

27.5.2 Algemene randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast:

- a. voor het aanpassen als de leiding niet is verwijderd, mits:
 - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
 - 2. er voldaan blijft worden aan de minimale toetsingsafstanden;
 - 3. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
- b. voor het toevoegen van nieuwe leidingen, mits:
 - 1. er voldaan wordt aan de minimale toetsingsafstanden;
 - 2. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
- c. voor het verwijderen als de leiding definitief is verwijderd en er vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s).

Artikel 28 Leiding - Riool

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een rioolleiding.

28.2 Bouwregels

Op voor 'Leiding - Riool' bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m.

28.3 Afwijken van de bouwregels

28.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemming(en).

28.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen met een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a. door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
- c. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

28.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

28.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in 28.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharden van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen van meer dan 20 m²;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;

- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

28.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 28.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de leiding of de onderliggende bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 28.2 of 28.3.

28.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 28.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

28.5 Wijzigingsbevoegdheid

28.5.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' te wijzigen door de bestemmingsvlakken aan te passen, toe te voegen en/of te verwijderen.

28.5.2 Algemene randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast:

- a. voor het aanpassen als de leiding niet is verwijderd, mits:
 - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
 - 2. er voldaan blijft worden aan de minimale toetsingsafstanden;
 - 3. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
- b. voor het toevoegen van nieuwe leidingen, mits:
 - 1. er voldaan wordt aan de minimale toetsingsafstanden;
 - 2. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
- c. voor het verwijderen als de leiding definitief is verwijderd en er vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s).

Artikel 29 Leiding - Water

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een waterleiding.

29.2 Bouwregels

Op voor 'Leiding - Water' bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m.

29.3 Afwijken van de bouwregels

29.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemming(en).

29.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen met een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a. door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
- c. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

29.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

29.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in 29.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharden van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen van meer dan 20 m²;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;

- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

29.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 29.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de leiding of de onderliggende bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 29.2 of 29.3.

29.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 29.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

29.5 Wijzigingsbevoegdheid

29.5.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Water' te wijzigen door de bestemmingsvlakken aan te passen, toe te voegen en/of te verwijderen.

29.5.2 Algemene randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast:

- a. voor het aanpassen als de leiding niet is verwijderd, mits:
 - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
 - 2. er voldaan blijft worden aan de minimale toetsingsafstanden;
 - 3. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
- b. voor het toevoegen van nieuwe leidingen, mits:
 - 1. er voldaan wordt aan de minimale toetsingsafstanden;
 - 2. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
- c. voor het verwijderen als de leiding definitief is verwijderd en er vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s).

Artikel 30 Waarde - Archeologie 1

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

30.2 Bouwregels

Op de in lid 30.1 bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden, niet zijnde heilwerkzaamheden, dienen te worden verricht die dieper reiken dan 0,3 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 100 m².

30.3 Afwijken van de bouwregels

30.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemming(en).

30.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a. door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de archeologische (verwachtings)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 alle redelijkheid niet kan worden geweigerd;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende archeologisch deskundige;
- c. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

In afwijking van het bepaalde onder a en b kan de afwijking bij een omgevingsvergunning worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouw aanvraag reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 30.4 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder c.

30.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

30.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in lid 30.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharden van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen, met uitzondering van heipalen;
- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het aanleggen van geluidswallen;
- h. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

30.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 30.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in lid 30.2 of 30.3;
- e. betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 100 m².

30.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 30.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien op basis van een schriftelijk advies van een archeologische deskundige, gebleken is dat de genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot onevenredige aantasting van de archeologisch waarden.

30.4.4 Nadere voorwaarden

Voor zover de in lid 30.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal kan in afwijking van het bepaalde in 30.4.3 de omgevingsvergunning worden verleend indien aan de omgevingsvergunning de volgende nadere voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken en werkzaamheden die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige.

30.5 Wijzigingsbevoegdheid

30.5.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' te wijzigen door de bestemmingsvlakken aan te passen, toe te voegen en/of te verwijderen, indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat er (geen) sprake (meer) is van te beschermen archeologische waarde(n).

30.5.2 Algemene randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Alvorens toepassing te geven aan het bepaalde in 30.5.1 winnen burgemeester en wethouders advies in bij een archeologische deskundige.

Artikel 31 Waarde - Archeologie 2

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

31.2 Bouwregels

Op de in lid 31.1 bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden, niet zijnde heiwerkzaamheden, dienen te worden verricht die dieper reiken dan 0,3 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 500 m².

31.3 Afwijken van de bouwregels

31.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemming(en).

31.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a. door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de archeologische (verwachtings)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 alle redelijkheid niet kan worden geweigerd;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende archeologisch deskundige;
- c. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

In afwijking van het bepaalde onder a en b kan de afwijking bij een omgevingsvergunning worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouw aanvraag reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 31.4 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder c.

31.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

31.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in lid 31.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharden van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen, met uitzondering van heipalen
- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het aanleggen van geluidswallen;
- h. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

31.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 31.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 31.2 of 31.3;
- e. betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 500 m²;

31.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 31.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien op basis van een schriftelijk advies van een archeologische deskundige, gebleken is dat de genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot verstoring van het archeologisch materiaal.

31.4.4 Nadere voorwaarden

Voor zover de in lid 31.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal kan in afwijking van het bepaalde in 31.4.3 de omgevingsvergunning worden verleend indien aan de omgevingsvergunning de volgende nadere voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken en werkzaamheden die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige.

31.5 Wijzigingsbevoegdheid

31.5.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' te wijzigen door de bestemmingsvlakken aan te passen, toe te voegen en/of te verwijderen, indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat er (geen) sprake (meer) is van te beschermen archeologische waarde(n).

31.5.2 Voorwaarden

Alvorens toepassing te geven aan het bepaalde in 31.5.1 winnen burgemeester en wethouders advies in bij een archeologische deskundige.

Artikel 32 Waterstaat - Waterkering

32.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. waterkering;
- b. de waterhuishouding.

32.2 Bouwregels

Op de in lid 32.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale hoogte van 1 m.

32.3 Afwijken van de bouwregels

32.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels.

32.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, indien de waterstaatsbelangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

32.4 Specifieke gebruiksregels

32.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 35 'Algemene Gebruiksregels' lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en overige zaken.

32.4.2 Vergunning

Voor werkzaamheden aan of in deze bestemming, niet behorende tot het normale onderhoud, dient een vergunning te worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 33 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 34 Algemene bouwregels

34.1 Ondergeschikte bouwdelen

34.1.1 Bouwhoogte

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwhoogten worden ondergeschikte bouwdelen van bouwwerken, zoals borstweringen, schoorstenen, antennes, liftopbouwen, opbouwen voor technische systemen, zonnepanelen en daarmee gelijk te stellen onderdelen waarvan de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter of 10%, buiten beschouwing gelaten.

34.1.2 Bouw- en bestemmingsgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouw- en bestemmingsgrenzen en bij de bepaling het bebouwde oppervlakte worden ondergeschikte bouwdelen van bouwwerken, zoals:

- a. plinten, pilasters, luifels, kozijnen, gevelversieringen, balkons, brandtrappen, ventilatiekanalen, uitspringende schoorsteenwanden, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en daarmee gelijk te stellen onderdelen waarvan de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 0,5 meter;
 - b. luifels bij winkels waarvan de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer dan 1 meter bedraagt;
- buiten beschouwing gelaten.

34.1.3 Bestaande ondergeschikte bouwdelen

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in lid 34.1.1 en 34.1.2, zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

34.2 Aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van de stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, voorzover in dit bestemmingsplan niet anders is bepaald;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

34.3 Bouw van geluidsgevoelige objecten

De bouw van geluidsgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan, indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder geldende normen of vastgestelde hogere waarden.

Artikel 35 Algemene gebruiksregels

35.1 Gebruik van onbebouwde gronden

35.1.1 Algemeen verbod

Het is verboden de in het plan begrepen gronden voor zover en zo lang zij onbebouwd blijven te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de in het plan gegeven bestemmingen.

35.1.2 Specifiek verbod

Onverminderd het bepaalde in lid 35.1.1 is het in elk geval verboden de gronden te gebruiken voor:

- a. het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- b. het opslaan van goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- c. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
- d. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

35.1.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 35.1.2 is niet van toepassing op:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 35.2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige regels mag worden gebruikt;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming.

35.2 Gebruik van bouwwerken

35.2.1 Algemeen verbod

Het is verboden de in het plan begrepen bouwwerken te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de in het plan gegeven bestemmingen.

35.2.2 Specifiek verbod

Onverminderd het bepaalde in lid 35.2.1 is het in ieder geval verboden:

- a. de woningen te gebruiken voor/als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte, zulks met uitzondering van het bepaalde in lid 15.4.2 van artikel 15 aangaande het (mede)gebruik van woningen als beroepsmatige werkruimte;
- b. de in het plan toegestane bouwwerken te gebruiken voor/als seksinrichting;
- c. de bouwwerken, welke zijn opgericht na een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning, te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de omgevingsvergunning werd verleend;
- d. de bouwwerken waarvan het gebruik slechts mogelijk was na een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning, te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de afwijking werd verleend.

35.3 Afwijken van de algemene gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de algemene gebruiksregels voor:

- a. het gebruik van een deel van de bedrijfswoningen, vrijstaande en / of aangebouwde bijgebouwen voor / als bedrijfsmatige werkruimten, mits:
 1. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
 2. de effecten van het bedrijf / de bedrijfsactiviteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving, zoals:
 - ambachtelijke en/of verzorgende bedrijven genoemd in milieucategorie 1 van de in als bijlage bij deze planregels opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten', voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald, of daarmee naar de aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen bedrijven/bedrijfsactiviteiten;
 - bedrijven/bedrijfsactiviteiten die, op basis van de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, niet vergunningplichtig zijn;
 3. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per woonwagendstandplaats niet meer dan 25% bedraagt met een maximum van 50 m²;
 4. de bedrijfsactiviteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
 5. het bedrijf / de bedrijfsactiviteiten geen verkeersaantrekkende werking hebben;
 6. op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
 7. er detailhandelsactiviteiten mogen plaatsvinden op voorwaarde dat:
 - er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
 - het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
 - de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente;
- b. het medegebruik van bedrijfswoningen voor detailhandel in beroepsmatige werkruimten, op voorwaarde, dat:
 1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
 2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
 3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan de distributiestructuur binnen de gemeente waarmee met name dient te worden gelet op het kernwinkelgebied.

Artikel 36 Algemene afwijkingsregels

36.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van deze regels ten behoeve van:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding, zoals gasdrukregelstations, duikers, keermuren en bruggen, gemalen, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m en de inhoud niet meer dan 75 m³ mag bedragen;
- b. het bouwen van niet voor bewoning bestemde kunstobjecten, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, hoogtescheidingslijnen en overige aangegeven aanduidingen op de verbeelding, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken en wegprofielen (waaronder goothoogte, bouwhoogte, grondoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen) met ten hoogste 10%;
- e. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor ondergeschikte bouwdelen zoals bepaald in artikel 34 'Algemene bouwregels' leden 34.1 en 34.2 waarbij de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;
- f. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de hoogte niet meer dan 45 m mag bedragen en waarbij het beleid gericht is op:
 1. een landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze voorzieningen waarbij geldt dat geen onevenredige afbreuk mag plaatsvinden van de visuele kwaliteit van gebouw en omgeving en landschappelijke gebieden, open landschappen en monumenten zoveel mogelijk vrij moeten blijven van bebouwing;
 2. een situering bij voorkeur bij sportcomplexen, op of aan de randen van bedrijventerreinen, aan de randen van woonwijken en in de tussengebieden tussen woonwijken en bedrijventerreinen;
 3. een maximale "site sharing" en gebruik van bijvoorbeeld hoogspanningsmasten, tenzij dit redelijkerwijs niet mogelijk is;
- g. de bouw van andere bouwwerken tot 15 m.

36.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 - 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 - 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - 7. het milieu.

Artikel 37 Algemene wijzigingsregels

37.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 6 m dit voor zover deze op grond van het bepaalde in artikel 36 (Algemene afwijkingsregels) niet kunnen worden gebouwd;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken, aanduidingen en/of aanwijzingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 20% zal worden gewijzigd;
- c. het wijzigen van de per aanduiding of in de planregels gegeven maten en afmetingen met ten hoogste 20%, indien, in verband met ingekomen bouwaanvragen, deze wijzigingen nodig of wenselijk zijn.

37.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het toevoegen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' of de aanduiding 'archeologische waarden', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat sprake is van een gebied met hoge oudheidkundige waarden die gehandhaafd dienen te blijven;
- b. het verwijderen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' of de aanduiding 'archeologische waarden', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat niet langer sprake is van een gebied met oudheidkundige waarden dan wel nadat er sprake is van opgravingen en documentatie waardoor de planologische bescherming niet langer gehandhaafd hoeft te blijven. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de provinciale archeoloog of bij een ter zake deskundige instantie;
- c. het verwijderen van en/of wijzigen van de situering van de dubbelbestemming 'Leiding' van welke aard dan ook en/of de daarbij behorende zone(s) met maximaal 25 m vanuit de hartlijn van de leiding naar beide zijden, indien dit in verband met de herinrichting van het gebied of in verband met (landelijke) veiligheidsrichtlijnen wenselijk of noodzakelijk is, er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding en er voldaan blijft worden aan de minimale toetsingsafstanden. Alvorens toepassing te verlenen aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een, ter zake de veiligheid van leidingen, deskundige instantie zoals het RIVM, de Inspectie-VROM of de beheerder(s) van de leiding;

- d. het wijzigen van de bestemmingen ten behoeve van de aanleg van een (ondergrondse) leiding van welke aard dan ook. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een, ter zake de veiligheid van leidingen, deskundige instantie zoals het RIVM, de Inspectie-VROM of de beheerder(s) van de leiding.

37.3 Wro-zone - wijzigingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied' zijn burgemeester en wethouders bevoegd om de situering, de bouw- en goothoogte van de woning te wijzigen onder de voorwaarden, dat:

- a. er ten hoogste één eengezinswoning mag worden gebouwd;
- b. de bebouwde oppervlakte van een perceel ten hoogste 50% mag bedragen;
- c. van de woning de goothoogte maximaal 9 m en de bouwhoogte maximaal 12 m mag bedragen;
- d. wordt aangesloten binnen de randvoorwaarden die worden gesteld voor het direct aan de woning grenzende uitwerkingsplan 'Wonen - Uit te werken - 3', waardoor een stedenbouwkundig samenhangend geheel ontstaat.

37.4 Algemene randvoorwaarden voor wijzigen

Burgemeester en wethouders verlenen slechts medewerking aan een wijziging van het plan, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 - 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 - 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - 7. het milieu;
- b. voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
 - 1. luchtkwaliteit;
 - 2. parkeerbehoefte;
 - 3. mobiliteitstoets;
 - 4. bodemkwaliteit;
 - 5. watertoets;
 - 6. archeologie;
 - 7. externe veiligheid (afweging van het groepsrisico);
 - 8. ecologie, toetsing Flora- en faunawet;
 - 9. economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

Artikel 38 Overige regels

38.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken ten behoeve van:

- a. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. het behoud van parkeervoorzieningen;
- e. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
- f. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. het milieu.

38.2 Procedureregels bij het stellen van nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:

- a. het ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de onder a bedoelde terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid voor belanghebbenden tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijke zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit;
- e. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
- f. burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede en maken het besluit op de voorgeschreven wijze bekend.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 39 Overgangsrecht

39.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

39.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- e. In afwijking van het hiervoor bepaalde mag op het perceel Meerweg 34 het bestaande gebruik als agrarisch bedrijf van gronden en bouwwerken onbeperkt worden voortgezet uitsluitend door de natuurlijke personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan het agrarisch bedrijf ter plaatse uitoefenen.

Artikel 40 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012'.