

Inbo

Gemeente Westland,
Bestemmingsplan
Woongebied Polanen

Planregels

Inbo

Gemeente Westland, Bestemmingsplan Woongebied Polanen

Planregels

opdrachtgevers

Gemeente Westland

's Heeren Loo

datum

13 maart 2009

project

P04590 | P06163 Monster, bestemmingsplan Polanen, planregels

Referentie

290/EB/DM

Inhoud

1. Inleidende bepalingen.....	4
<i>Artikel 1.1 Begripsbepalingen.....</i>	<i>4</i>
<i>Artikel 1.2 Wijze van meten en berekenen.....</i>	<i>10</i>
2. Bestemmingsregels.....	12
<i>Artikel 2.1 Groen.....</i>	<i>12</i>
<i>Artikel 2.2 Groen - Park</i>	<i>15</i>
<i>Artikel 2.3 Maatschappelijk - Gezondheidszorg</i>	<i>17</i>
<i>Artikel 2.4 Tuin.....</i>	<i>20</i>
<i>Artikel 2.5 Verkeer</i>	<i>21</i>
<i>Artikel 2.6 Verkeer - Verblijf.....</i>	<i>23</i>
<i>Artikel 2.7 Water</i>	<i>24</i>
<i>Artikel 2.8 Wonen.....</i>	<i>26</i>
<i>Artikel 2.9 Woongebied.....</i>	<i>31</i>
<i>Artikel 2.10 Waterstaat – Waterkering (kernzone)</i>	<i>39</i>
3. Algemene bepalingen.....	40
<i>Artikel 3.1 Anti-dubbeltelbepaling</i>	<i>40</i>
<i>Artikel 3.2 Overschrijding bouwgrenzen.....</i>	<i>41</i>
<i>Artikel 3.3 Algemene gebruiksregels.....</i>	<i>42</i>
<i>Artikel 3.4 Algemene ontheffingsbevoegdheden.....</i>	<i>43</i>
<i>Artikel 3.5 Algemene wijzigingsbevoegdheid</i>	<i>44</i>
<i>Artikel 3.6 Procedureregels.....</i>	<i>45</i>
4. Overgangs- en slotbepalingen	46
<i>Artikel 4.1 Overgangsrecht bouwwerken.....</i>	<i>46</i>
<i>Artikel 4.2 Overgangsbepaling gebruik.....</i>	<i>47</i>
<i>Artikel 4.3 Hardheidsclausule</i>	<i>48</i>
<i>Artikel 4.4 Titel.....</i>	<i>49</i>
5. Plankaart	50

1. Inleidende bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1. het plan
Het bestemmingsplan Woongebied Polanen, bestaande uit plankaart, planregels.
2. plankaart
De bij het plan behorende en als zodanig gewaarmerkte kaarten met bijbehorende verklaring nummer P04590Bp09-vk32 bestaande uit twee bladen, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.
3. aaneengesloten woning
Een woning die deel uitmaakt van een blok van aaneengebouwde woningen.
4. aan- of uitbouw
Een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.
5. aan-huis-gebonden beroep
Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch of therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.
Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen, mits;
 - a. De woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 - b. Het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-gebonden beroepen niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 50m²;
 - c. Het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
 - d. Geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
 - e. Het beroep alleen door de bewoner wordt uitgeoefend;
 - f. Er geen ingevolge de Wet milieubeheer vergunningplichtige activiteiten plaats vinden.
 - g. Geen horeca en detailhandel plaatsvinden.

6. afstand
Kortste maat tussen twee punten.
7. ander bouwwerk
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde.
8. antenne-installatie
Een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.
9. archeologische waarden:
De aan een gebied toegekende belangen in verband met de kennis van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid in oude tijden.
10. bebouwing
Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.
11. bedrijf
Een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen.
12. bedrijfsvloeroppervlak
Het totale vloeroppervlak van bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.
13. bestaand
Bij bouwwerken: bestaand of bouwvergunning verleend ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het plan;
Bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod.
14. bestemmingsgrens
Een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bestemming.
15. bestemmingsvlak
Een op de plankaart aangegeven geometrisch bepaald vlak, omsloten door bestemmingsgrenzen.
16. bijgebouw
Een vrijstaand afzonderlijk van het hoofdgebouw in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden gebouw.

17. bijzondere woonvorm:

Woonvorm, dat dient om te voorzien in een aangepaste woonbehoefte, bijvoorbeeld ten behoeve van personen voor wie de normale woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals gehandicapten, bejaarden of anderszins verzorgingsbehoevenden, met inbegrip van daarmee samenhangende en ondersteunende maatschappelijke voorzieningen.

18. bouwen

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

19. bouwgrens

Een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bouwvlak.

20. bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen.

21. bouwperceel:

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

22. bouwvlak

Een op de kaart aangegeven geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten, omsloten door bouwgrenzen.

23. bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

24. boveninsteek

De snijlijn van het maaiveld en het beloop van een watergang; de bovenkant van het talud.

25. detailhandel

Het direct bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden aan de consument, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop of verhuur, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen en diensten aan degenen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteit.

26. dienstverlenende bedrijven

Een met een detailhandelsbedrijf vergelijkbaar bedrijf dat gericht is op het ondernemingsgewijze leveren van diensten aan en/of ten gerieve van het publiek, zoals reisbureaus, bankfilialen, kapsalons, wasserettes, uitzendbureaus.

27. erker
Een ruimte in een gebouw die buiten de voorgevel van het gebouw uitsteekt.
28. gebouw
Een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
29. geluidshinderlijke inrichtingen
Bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder, nader uitgewerkt in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.
30. geschakelde woning
Een woning waarvan het hoofdgebouw door middel van een aanbouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd.
31. gestapelde woning:
Een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden elkaar zijn gesitueerd, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het afgewerkte maaiveld gewaarborgd is.
32. halfvrijstaande woning:
Een woning die deel uitmaakt van een blok van twee woningen.
33. hoofdgebouw
Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn aard, ligging, constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
34. horecabedrijf
Een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van logies en/of ter plaatse te nuttigen voedsel en of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.
35. indelingslijn
Een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt tussen delen van een bestemmings- of bebouwingsvlak waarvoor verschillende bepalingen gelden.
36. kap
Bijzondere bouwlaag waarvan de dakconstructie uit tenminste één hellend dakvlak bestaat.

37. kantoor en/of praktijkruimte

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

38. lessenaarsdak:

Een eenzijdige kapconstructie waarbij het hoogste punt over de gehele, of nagenoeg gehele lengte in één gevel is gelegen.

39. maatschappelijke voorzieningen

Voorzieningen van onderwijs, opvoeding, religie, verenigingsleven, maatschappelijke dienstverlening, gezondheidszorg, cultuur en daarmee gelijk te stellen sectoren.

40. manege

Een bedrijf, dat gericht is op het verzorgen, stallen, dresser en trainen van paarden en/of pony's ten behoeve van de (recreatieve) ruitersport, waaronder begrepen het geven van lessen in de ruitersport.

41. nutsvoorziening

Een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, en water- en electriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

42. oorspronkelijke achtergevel

De achtergevel van de woning zoals deze in het verleden is opgeleverd, zonder uitbreidingen die eventueel hebben plaatsgevonden, tijdens of na de bouw.

43. overkapping/carport

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand.

44. patiowoning

Woning waarbij de binnenplaats (patio) aan alle zijden is omsloten door wanden.

45. peil

Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

46. seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval begrepen een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop of sekstheater, een sekswinkel, een seksautomatenhal en een seksclub of parenclub al dan niet in combinatie met elkaar.

47. straatmeubilair

Bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-) voorzieningen, zoals: verkeersgeleiders, verkeersborden, informatieborden, zitbanken, bloembakken, telefooncellen,abri's, kunstwerken, bushaltes, speeltoestellen, fietsenrekken en draagconstructies voor reclame;

kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50m³ en een hoogte van ten hoogste 3 meter, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van de telecommunicatie, energievoorzieningen, brandkranen en (ondergrondse) afvalinzamelsystemen.

48. voorgevel

De naar de weg gekeerde zijde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel.

49. voorgevelrooilijn

De lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de naar het openbare gebied gekeerde gevel(s) van de hoofdbouw.

50. vrijstaande woning

Een woning die niet met een andere woning verbonden is en waarvan geen van de beide zijgevels in de zijdelingse perceelsgrens staan.

51. woning

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

52. zonnecollector

Een bouwwerk ten behoeve van de opvang van zonne-energie.

Artikel 1.2 Wijze van meten en berekenen

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten en berekend:

1. bouwhoogte van een antenne-installatie
Tussen de voet van de antennedrager en het hoogste punt van de antenne-installatie; indien de antennedrager aan de gevel van een gebouw wordt bevestigd wordt gemeten tussen het punt waarop de antenne met antennedrager het dakvlak kruist en het hoogste punt van de antenne-installatie.
2. (bouw)hoogte van andere bouwwerken
Tussen de bovenkant van het bouwwerk en het peil.
3. (bouw)hoogte van een gebouw
Tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen, en het peil.
4. goothoogte van een gebouw
Tussen de snijlijn van het gevelvlak en dakvlak, boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel en het peil, met uitzondering van de snijlijn van het hoogste deel van een lessenaarsdak. Deze laatste wordt niet als goothoogte beschouwd.
5. de inhoud van een gebouw
Tussen de bovenkant van de laagste grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van de daken en dakkapellen
6. de diepte van aanlegsteigers
De afstand tussen de boveninsteek van het water en het deel van de aanlegsteiger dat daar het verst vanaf gelegen is.
7. oppervlakte van een gebouw
Tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.
8. bebouwingspercentage
De in procenten uitgedrukte verhouding van de grondoppervlakte van de bebouwing in een bebouwingsvlak tot de grondoppervlakte van dat bebouwingsvlak, per kavel gemeten.
9. vloeroppervlakte
Tussen de (denkbeeldige) buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren, met dien verstande dat vloeroppervlakte waarboven minder dan 1.50 meter hoogte aanwezig is hierbij buiten beschouwing wordt gelaten.

2. Bestemmingsregels

Artikel 2.1 Groen

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud en de bescherming van archeologische waarden ter plaatse van het aanduidingsvlak 'archeologische waarden 1, 2 en 3';
- b. groenvoorzieningen;
- c. plantsoenen;
- d. straatmeubilair en speelvoorzieningen;
- e. een fietsroute, in ieder geval ter plaatse van de aanduiding fietsroute;
- f. een verkeersontsluiting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bestemmingsverkeer;
- g. waterpartijen, watergangen en waterberging, in ieder geval ter plaatse van het differentiatievlak met de aanduiding water, met een oppervlak van minimaal 8.500 m²;
- h. parkeervoorzieningen met in totaal maximaal 100 parkeerplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen parkeerplaats;
- i. voetpaden;
- j. bruggen, duiker, vlonders;
- k. taluds;
- l. in- en uitritten.

2. Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de aanduidingen op de kaart en volgende bepalingen:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de indicatief op de kaart aangeduide zichtlijn dient een aaneengesloten bebouwingsvrije zone van minimaal 3 m breed te worden gerealiseerd;
- c. het maximale grondoppervlak van bouwwerken anders dan bruggen en vlonders bedraagt 20 m²;
- d. de bouwhoogte van straatmeubilair bedraagt maximaal 3 m;
- e. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 4 m;
- f. de bouwhoogte van antennemasten bedraagt maximaal 15 m;
- g. de bouwhoogte van bruggen bedraagt maximaal 3 m;
- h. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 8 m;
- i. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 2,5 m.
- j. de minimale doorvaarhoogte bij bruggen 1,80 m bedraagt;
- k. de aanvrager van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van het terrein, ter plaatse van het aanduidingsvlak 'archeologische

waarden 1, 2 en 3', die gelet op de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, waarbij geldt dat voor activiteiten met een oppervlak van maximaal 100 m² ter plaatse van het aanduidingsvlak 'archeologische waarden 3' geen rapport hoeft overlegd;

- h. in het belang van de archeologische monumentenzorg kan worden bepaald dat aan de reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet de volgende voorschriften kunnen worden verbonden:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeoloog.

3. Ontheffingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1 onder h voor het aanleggen van meer dan het maximaal toegestane aantal parkeerplaatsen ter plaatse van de aanduidingen parkeerplaats, mits:

- a. er een aantoonbaar tekort aan parkeerplaatsen is;
- b. de aanleg ervan niet ten koste gaat van de leefbaarheid van de omgeving.

4. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op de verkeersveiligheid, het in het plan beoogde straatbeeld, de sociale veiligheid en de bescherming van het openbaar groen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

5. Aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders binnen het aanduidingsvlak 'archeologische waarden 1, 2 en 3' de volgende andere werken uit te voeren:
 - 1. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - 2. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeer-voorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 - 3. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 - 4. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - 5. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- b. een aanlegvergunning als bedoeld onder a mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het andere werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan

- de betrokken waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen;
- c. geen aanlegvergunning is nodig voor:
1. werkzaamheden tot een maximale diepte van 40 cm binnen het aanduidingsvlak 'archeologische waarden 1 en 3' en tot een maximale diepte van 50 cm binnen het aanduidingsvlak 'archeologische waarden 2';
 2. werkzaamheden met een oppervlak van minder dan 100 m² binnen het aanduidingsvlak 'archeologische waarde 3';
 3. andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 4. op andere-werken die uit een oogpunt van de ruimtelijke ordening van niet-ingrijpende betekenis zijn;
 5. andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- d. alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder a wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij een archeoloog met betrekking tot de vraag of door het verlenen van de vergunning de archeologische waarden in het gebied worden aangetast, en welke voorwaarden aan de vergunning moeten worden gesteld;
- e. aan de vergunning kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden gesteld:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeoloog.

Artikel 2.2 Groen – Park

1. Bestemmingsomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor Groen – Park zijn bestemd voor park, bestaande uit:

- a. groenvoorzieningen;
- b. plantsoenen;
- c. straatmeubilair en speelvoorzieningen.
- d. waterpartijen, watergangen en waterberging, in ieder geval ter plaatse van het differentiatievlak met de aanduiding water, met een oppervlak van minimaal 4.300 m²;
- e. recreatief gebruik, al dan niet met een maatschappelijk karakter;
- f. een fietsroute, in ieder geval ter plaatse van de aanduiding fietsroute;
- g. speelgelegenheid, in ieder geval ter plaatse van de aanduiding speelgelegenheid;
- h. kinderboerderij, in ieder geval ter plaatse van de aanduiding kinderboerderij;
- i. openlucht theater, in ieder geval ter plaatse van de aanduiding openlucht theater;
- j. fiets- en voetpaden;
- k. bruggen, duikers.

2. Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de aanduidingen op de kaart en volgende bepalingen:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming en gebouwen ten dienste van een kinderboerderij worden gebouwd;
- b. het oppervlak van bouwwerken ten dienste van de kinderboerderij bedraagt maximaal 250 m²;
- c. het oppervlak van overige bouwwerken anders dan bruggen en vlonders bedraagt maximaal 250 m²;
- d. de bouwhoogte van gebouwen ten dienste van de kinderboerderij bedraagt maximaal 4,5 m;
- e. de bouwhoogte van straatmeubilair bedraagt maximaal 3 m;
- f. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 4m
- g. de bouwhoogte van antennemasten bedraagt maximaal 15 m;
- h. de bouwhoogte van bruggen bedraagt maximaal 3 m;
- i. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 8 m;
- j. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 2,5 m;
- k. de minimale doorvaarhoogte bij bruggen 1,80 m bedraagt.

3. Ontheffingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2 voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de bestemming als bedoeld in lid 1, mits:

- a. het oppervlak van de gebouwen maximaal 20 m² bedraagt;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen maximaal 3 m bedraagt;
- c. het niet ten koste gaat van de leefbaarheid van de omgeving.

4. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op de verkeersveiligheid, het in het plan beoogde straatbeeld, de sociale veiligheid en de bescherming van het openbaar groen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Artikel 2.3 Maatschappelijk – Gezondheidszorg

1. Bestemmingsomschrijving

De gronden op de kaart Maatschappelijk – Gezondheidszorg aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud en de bescherming van archeologische waarden ter plaatse van het aanduidingsvlak 'archeologische waarden 1, 2 en 3';
- b. medische voorzieningen;
- c. bijzondere woonvormen;
- d. wonen op de verdieping ter plaatse van de aanduiding wonen, al dan niet ten behoeve van bijzondere woonvormen;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. voorzieningen ten behoeve van dagbesteding;
- g. dienstverlening;
- h. detailhandel met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 550 m²;
- i. horeca met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 450 m²;
- j. zwembad, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding zwembad;
- k. manege, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding manege, en bij deze doeleinden behorende voorzieningen;
- l. wegen;
- m. fiets- en voetpaden;
- n. parkeervoorzieningen;
- o. straatmeubilair en speelvoorzieningen;
- p. groenvoorzieningen;
- q. water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

2. Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de aanduidingen op de kaart en volgende bepalingen:

- a. op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 1. hoofdgebouwen;
 2. bijgebouwen, aan- en uitbouwen;
 3. andere bouwwerken;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- c. de op de kaart aangegeven bebouwingspercentages mogen niet worden overschreden. Daar waar geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bebouwingsvlak volledig worden bebouwd;
- d. ter plaatse van de indicatief op de kaart aangeduide zichtlijn dient een aaneengesloten bebouwingsvrije zone van minimaal 3 m breed te worden gerealiseerd, met een vrije ruimte van minimaal 3 m hoog;
- e. de op de kaart aangegeven bouw- en goothoogten mogen niet worden overschreden;
- f. de bouwhoogte van straatmeubilair bedraagt maximaal 3 m;

- g. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 4 m;
 - h. de bouwhoogte van antennemasten bedraagt maximaal 15 m;
 - i. de bouwhoogte van bruggen bedraagt maximaal 3 m;
 - j. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 8 m;
 - k. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt maximaal 2,5 m;
 - l. de aanvrager van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van het terrein, ter plaatse van het aanduidingsvlak 'archeologische waarden 1, 2 en 3', dat gelet op de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, waarbij geldt dat voor activiteiten met een oppervlak van maximaal 100 m² ter plaatse van het aanduidingsvlak 'archeologische waarden 3' geen rapport hoeft overlegd;
 - m. in het belang van de archeologische monumentenzorg kan worden bepaald dat aan de reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet de volgende voorschriften kunnen worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeoloog.
3. **Gebruik van niet bebouwde grond**
De niet bebouwde grond mag uitsluitend als tuin of erf, gemeenschappelijk verblijfsgebied, groenvoorziening, waterberging en/of parkeervoorziening worden gebruikt.
4. **Nadere eisen**
Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op
- het bereiken van de gewenste ruimtelijke inrichting;
 - het waarborgen van de stedenbouwkundige kwaliteit;
 - het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - het bewerkstelligen van een onderlinge afstemming van bebouwing,
- nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.
5. **Aanlegvergunning**
- a. het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders binnen het aanduidingsvlak 'archeologische waarden 1 en 2' de volgende andere werken uit te voeren:
 - 1. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - 2. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 - 3. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;

4. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
5. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- b. een aanlegvergunning als bedoeld onder a en b mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het andere werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de betrokken waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen;
- c. geen aanlegvergunning is nodig voor:
 1. werkzaamheden tot een maximale diepte van 40 cm binnen het aanduidingsvlak 'archeologische waarden 1' en tot een maximale diepte van 50 cm binnen het aanduidingsvlak 'archeologische waarden 2';
 2. andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 3. op andere-werken die uit een oogpunt van de ruimtelijke ordening van niet-ingrijpende betekenis zijn;
 4. andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- d. alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder a wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij een archeoloog met betrekking tot de vraag of door het verlenen van de vergunning de archeologische waarden in het gebied worden aangetast, en welke voorwaarden aan de vergunning moeten worden gesteld;
- e. aan de vergunning kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden gesteld:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeoloog.

Artikel 2.4 Tuin

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin behorend bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen.

2. Bouwregels

Op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat de hoogte niet meer dan 1 m mag bedragen.

Artikel 2.5 Verkeer

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud en de bescherming van archeologische waarden ter plaatse van het aanduidingsvlak 'archeologische waarden 1';
- b. wegen;
- c. in- en uitritten;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. een fietsroute, in ieder geval ter plaatse van de aanduiding fietsroute;
- f. fiets- en voetgangerstunnels;
- g. water(-gangen), duikers en bruggen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. straatmeubilair enabri's;
- j. groenvoorzieningen.

2. Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve de bestemming uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd;
- b. het maximale grondoppervlak van overige bouwwerken anders dan ongelijkvloerse kruisingen bruggen en tunnels bedraagt 20 m²;
- c. de bouwhoogte van straatmeubilair bedraagt maximaal 3 m;
- d. de bouwhoogte van bruggen bedraagt maximaal 3 m;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 8 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 2,5 m.

3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op de verkeersveiligheid, het in het plan beoogde straatbeeld, de sociale veiligheid en de bescherming van het openbaar groen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

4. Aanlegvergunning

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders binnen het aanduidingsvlak 'archeologische waarden 1' de volgende andere werken uit te voeren:
 1. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 2. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 3. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 4. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;

5. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- b. een aanlegvergunning als bedoeld onder a en b mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het andere werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de betrokken waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen;
- c. geen aanlegvergunning is nodig voor:
 1. werkzaamheden tot een maximale diepte van 40 cm;
 2. andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 3. op andere-werken die uit een oogpunt van de ruimtelijke ordening van niet-ingrijpende betekenis zijn;
 4. andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- d. alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder a wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij een archeoloog met betrekking tot de vraag of door het verlenen van de vergunning de archeologische waarden in het gebied worden aangetast, en welke voorwaarden aan de vergunning moeten worden gesteld;
- e. aan de vergunning kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden gesteld:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeoloog.

Artikel 2.6 Verkeer – Verblijf**1. Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Verkeer – Verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. straatmeubilair en speelvoorzieningen;
bij deze doeleinden behorende voorzieningen:
- c. fiets- en voetpaden;
- d. een fietsroute, in ieder geval ter plaatse van de aanduiding fietsroute;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. duikers en bruggen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

2. Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve de bestemming uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd;
- b. het maximale grondoppervlak van overige bouwwerken anders dan ongelijkvloerse kruisingen bruggen en tunnels bedraagt 20 m²;
- c. de bouwhoogte van straatmeubilair bedraagt maximaal 3 m;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 4m
- e. de bouwhoogte van antennemasten bedraagt maximaal 15 m;
- f. de bouwhoogte van bruggen bedraagt maximaal 3 m;
- g. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 8 m;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 2,5 m;
- i. de minimale doorvaarhoogte bij bruggen 1,80 m bedraagt.

3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op de verkeersveiligheid, het in het plan beoogde straatbeeld, de sociale veiligheid en de bescherming van het openbaar groen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Artikel 2.7 Water

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud en de bescherming van archeologische waarden ter plaatse van het aanduidingsvlak 'archeologische waarden 1 en 2';
- b. waterlopen ten dienste van de waterhuishouding en de pleziervaart;
- c. waterberging;
- d. sierwater;
- e. een fietsroute, in ieder geval ter plaatse van de aanduiding fietsroute;
- f. duikers en bruggen;
- g. wonen, al dan niet ten behoeve van bijzondere woonvormen, ter plaatse van de aanduiding overkraging toegestaan.

2. Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding overkraging toegestaan is het toegestaan over het water te bouwen ten behoeve van en aansluitend aan de naastgelegen woonbestemming;
- c. de bouwhoogte van de overkraging bedraagt maximaal de bouwhoogte van het aansluitende woongebouw;
- d. het grondoppervlak van andere bouwwerken bedraagt maximaal 20 m²;
- e. de diepte van aanlegsteigers bedraagt maximaal 1 m;
- f. de bouwhoogte van bruggen bedraagt maximaal 3 m;
- g. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt maximaal 2,5 m;
- h. de minimale doorvaarhoogte bij bruggen bedraagt 1,80 m;
- i. de minimale doorvaarbreedte bij bruggen bedraagt 3,10 m.

3. Aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders binnen het aanduidingsvlak 'archeologische waarden 1 en 2' de volgende andere werken uit te voeren:
 1. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 2. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 3. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 4. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- b. een aanlegvergunning als bedoeld onder a mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het andere werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk

wordt gedaan aan de betrokken waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen;

- c. geen aanlegvergunning is nodig voor:
 - 1. werkzaamheden tot een maximale diepte van 40 cm binnen het aanduidingsvlak 'archeologische waarden 1' en tot een maximale diepte van 50 cm binnen het aanduidingsvlak 'archeologische waarden 2';
 - 2. andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - 3. op andere-werken die uit een oogpunt van de ruimtelijke ordening van niet-ingrijpende betekenis zijn;
 - 4. andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- d. alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder b. wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij een archeoloog met betrekking tot de vraag of door het verlenen van de vergunning de archeologische waarden in het gebied worden aangetast, en welke voorwaarden aan de vergunning moeten worden gesteld;
- e. aan de vergunning kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden gesteld:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeoloog.

Artikel 2.8 Wonen

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud en de bescherming van archeologische waarden ter plaatse van het aanduidingsvlak 'archeologische waarden 3'
- b. wonen, al dan niet ten behoeve van bijzondere woonvormen;
- c. tuin en/of erf;
- d. gemeenschappelijk verblijfsgebied, waartoe in ieder geval (ontsluitings)wegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen worden gerekend.

2. Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 1. hoofdgebouwen;
 2. overkappingen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen;
 3. andere bouwwerken.
- b. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 1. als woningen zijn uitsluitend toegestaan:
 - gronden met de aanduiding (v) : vrijstaande woningen;
 - gronden met de aanduiding (hv): half vrijstaande woningen
 - gronden met de aanduiding (a): aaneengesloten woningen;
 - gronden met de aanduiding (g): gestapelde woningen;
 - gronden met de aanduiding (gs): geschakelde woningen;
 2. gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
 3. voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen geldt een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van minimaal 2,50 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'afstand tot perceelsgrens' een afstand geldt van 3 m;
 4. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven goot- en bouwhoogten. Indien op de kaart geen goot- en bouwhoogten staan aangegeven bedraagt de goot- en bouwhoogte maximaal 6 m respectievelijk 10 m;
 5. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding lessenaarsdak mogen kapverdiepingen in de vorm van een lessenaarsdak worden uitgevoerd.
- c. Voor het bouwen van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 1. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van tenminste 2 meter achter de voorgevel van de woning te worden gebouwd;

2. indien de gebouwen en de overkappingen niet in de erfscheiding worden gebouwd dient de afstand tot de erfscheiding minimaal 1 m te bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'afstand tot perceelsgrens' niet in de erfsgrens mag worden gebouwd en de afstand van gebouwen en de overkappingen tot de erfscheiding altijd minimaal 3 m dient te bedragen;
 3. de diepte van een aan- of uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan wordt gebouwd, mag ten hoogste 3 m bedragen, met dien verstande dat de diepte 4 m mag bedragen indien een onbebouwde en onoverdekte ruimte van tenminste 25 m² overblijft, te rekenen binnen de denkbeeldige lijnen van de doorgetrokken zijgevels;
 4. het gezamenlijk grondoppervlak van dierenverblijven mag maximaal 10 m² bedragen;
 5. het gezamenlijk grondoppervlak van bijgebouwen, aan- en uitbouwen, overkappingen en dierenverblijven mag ten hoogste 50% van de bij het hoofdgebouw behorende erf bedragen, met een maximum van 50 m²;
 6. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 3 m, de bouwhoogte maximaal 4 m en 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
 7. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 m, de bouwhoogte maximaal 4 m.
- d. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
1. de hoogte van erfafscheidingen op hoekpercelen bedraagt op de zijdelingse perceelsgrens maximaal 1 m;
 2. de hoogte van tuinmeubilair bedraagt maximaal 3 m;
 3. de hoogte van speel- en klimtoestellen in gemeenschappelijk verblijfsgebied bedraagt maximaal 6 m;
 4. de hoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 2 m;
- e. De aanvrager van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet voor activiteiten met een oppervlak van minimaal 100 m² dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van het terrein, ter plaatse van het aanduidingsvlak 'archeologische waarden 3', dat gelet op de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- f. in het belang van de archeologische monumentenzorg kan worden bepaald dat aan de reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet de volgende voorschriften kunnen worden verbonden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeoloog.

3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd voor zover het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast, ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

a. lid 2 onder 2 sub a:

1. voor het volledig vrijstaand bouwen van woningen die op de kaart zijn aangeduid als woningen in de categorie (hv) en (a);
2. voor het vrijstaand of halfvrijstaand bouwen van woningen die op de plankaart zijn aangeduid als woningen in de categorie (a);
3. lid 3 sub e ten behoeve van het vergroten van het gezamenlijk grondoppervlak van bijgebouwen, aan- en uitbouwen, overkappingen bij woningen met 10% van het oppervlak dat het betrokken erf groter is dan 100 m² tot een maximum van 75 m²;

b. lid 4 onder a voor het bouwen van erfafscheidingen op hoekpercelen op de zijdelingse perceelsgrens met maximum van 2 m;

c. bij het verlenen van ontheffingen word in aanmerking genomen dat: de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig wordt aangetast; de gebruiksmogelijkheden van de gronden niet onevenredig worden aangetast.

4. Gebruik ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis

Beroepsuitoefening aan huis is toegestaan, met dien verstande dat voor het uitoefenen van een beroep aan huis ten hoogste 40% van de oppervlakte van de woning (alle ruimten, exclusief bijgebouwen, die wat betreft hoogte voldoen aan het Bouwbesluit) en (onverminderd het in het Bouwbesluit bepaalde) 100% van de oppervlakte van de bijgebouwen -mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 50 m² per perceel, mits:

- a. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
- b. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- c. geen detailhandel wordt uitgeoefend;
- d. de activiteiten geen duurzame ontwrichting veroorzaken van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur tot gevolg hebben;
- e. het beroep door de bewoner wordt uitgeoefend.

5. Gebruik van niet bebouwde grond

De niet bebouwde grond mag uitsluitend als tuin of erf, gemeenschappelijk verblijfsgebied en/of parkeervoorziening worden gebruikt.

6. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op

- het bereiken van de gewenste ruimtelijke inrichting;
- het waarborgen van de stedenbouwkundige kwaliteit;
- het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- het bewerkstelligen van een onderlinge afstemming van bebouwing, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

7. Aanlegvergunning

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders binnen het aanduidingsvlak 'archeologische waarden 1, 2 en 3' de volgende andere werken uit te voeren:
 1. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 2. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeer-voorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 3. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 4. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 5. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- b. een aanlegvergunning als bedoeld onder a mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het andere werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de betrokken waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen;
- c. geen aanlegvergunning is nodig voor:
 1. werkzaamheden met een oppervlak van minder dan 100 m²; werkzaamheden tot een maximale diepte van 40 cm;
 2. andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 3. op andere-werken die uit een oogpunt van de ruimtelijke ordening van niet-ingrijpende betekenis zijn;
 4. andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- d. alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder a wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij een archeoloog met betrekking tot de vraag of door het verlenen van de vergunning de archeologische waarden in het gebied worden aangetast, en welke voorwaarden aan de vergunning moeten worden gesteld;
- e. aan de vergunning kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden gesteld:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeoloog.

8. Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van bijgebouwen voor bewoning.

Artikel 2.9 Woongebied**1. Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud en de bescherming van archeologische waarden ter plaatse van het aanduidingsvlak 'archeologische waarden 1';
- b. wonen, al dan niet ten behoeve van bijzondere woonvormen, ter plaatse van het differentiatievlak met de aanduiding te bebouwen erven;
- c. maatschappelijke voorzieningen, waartoe tevens bijzondere woonvormen worden gerekend, uitsluitend in de eerste bouwlaag binnen het op de plankaart aangegeven deelgebied V. Binnen deelgebied VIII zijn uitsluitend maatschappelijke voorzieningen toegestaan, waartoe tevens bijzondere woonvormen worden gerekend;
- d. kantoren, uitsluitend in de eerste en tweede bouwlaag binnen het op de plankaart aangegeven deelgebied V;
- e. commerciële dienstverlening, uitsluitend in de eerste bouwlaag binnen het op de plankaart aangegeven deelgebied V;
- f. waterpartijen en watergangen, in ieder geval ter plaatse van het differentiatievlak met de aanduiding water met een oppervlak van minimaal 1.800 m²;
- g. speelgelegenheid, in ieder geval ter plaatse van de aanduiding speelgelegenheid;
- h. gemeenschappelijk verblijfsgebied, waartoe in ieder geval (ontsluitings)wegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen worden gerekend;
- i. tuin en/of erf.

2. Inrichtingsregels

Bij de inrichting van de bestemming geldt het volgende:

- a. de te bebouwen erven mogen verschuiven met maximaal 10 m;
- b. waterpartijen en -watergangen mogen verschuiven met maximaal 10 m, met dien verstande dat:
 1. de afstand tot de bestemming Verkeer daarbij niet wordt verkleind;
 2. er sprake blijft van één voortgezette rooilijn.

3. Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd;
 1. hoofdgebouwen;
 2. overkappingen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen;
 3. andere bouwwerken.
- b. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 1. als woningen zijn uitsluitend toegestaan:
 - (v): vrijstaande woningen;
 - (hv): half vrijstaande woningen
 - (a): aaneengesloten woningen;

- (p): patiowoningen;
 - (gs): geschakelde woningen;
 - (g): gestapelde woningen;
 - 2. gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven differentiatievlakken 'te bebouwen erven' worden gebouwd, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding hoogteaccent waar een overschrijding van het vlak is toegestaan van maximaal 2,5 m, vanaf de eerste bouwlaag;
 - 3. het aantal te realiseren woningen bedraagt maximaal 311;
 - 4. ondergrondse parkeergelegenheid is toegestaan onder gestapelde woningen.
3. Voor het bouwen van hoofdgebouwen binnen het op de kaart aangeduide **deelgebied I** gelden de volgende bepalingen:
- a. binnen het deelgebied zijn uitsluitend geschakelde en halfvrijstaande woningen (hv) toegestaan;
 - b. het aantal te realiseren woningen bedraagt maximaal 59;
 - c. de diepte van de woningen bedraagt maximaal 12 m;
 - d. de voorgevel van de woningen dienen te worden gebouwd in de op de kaart aangegeven voorgevelrooilijn;
 - e. bij halfvrijstaande woningen bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m;
 - f. bij geschakelde woningen bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, daar waar grenzend aan openbaar gebied, minimaal 1,5 m;
 - g. de goothoogte bedraagt maximaal 8 m;
 - h. de bouwhoogte bedraagt maximaal 14 m;
 - i. het aantal bouwlagen bedraagt maximaal 2;
 - j. de woningen worden met een kap afgedekt, niet zijnde een lessenaarsdak;
4. Voor het bouwen van hoofdgebouwen binnen het op de kaart aangeduide **deelgebied II** gelden de volgende bepalingen:
- a. binnen het deelgebied zijn uitsluitend aaneengesloten woningen (a) en gestapelde woningen (g) toegestaan;
 - b. het aantal te realiseren aaneengesloten woningen bedraagt maximaal 31 en het aantal te realiseren gestapelde woningen bedraagt maximaal 17;
 - c. de diepte van de woningen bedraagt maximaal 12 m;
 - d. de voorgevel van de woningen dienen te worden gebouwd in of op maximaal 1 m achter de op de kaart aangegeven voorgevelrooilijn;
 - e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van een hoekwoning, bij aaneengesloten woningen, bedraagt minimaal 3 m. Indien de hoekwoning grenst aan de entree naar een op een binnenterrein gelegen parkeerterrein geldt er geen minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
 - f. de goothoogte bedraagt maximaal 12 m;
 - g. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12 m;
 - h. het aantal bouwlagen bedraagt maximaal 4;

5. Voor het bouwen van hoofdgebouwen binnen het op de kaart aangeduide **deelgebied III** gelden de volgende bepalingen:
 - a. binnen het deelgebied zijn uitsluitend aaneengesloten woningen (a) toegestaan;
 - b. het aantal te realiseren woningen bedraagt maximaal 26;
 - c. de diepte van de woningen bedraagt maximaal 10 m;
 - d. de voorgevel van de woningen dienen te worden gebouwd in de op de kaart aangegeven voorgevelrooilijn;
 - e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van een hoekwoning bedraagt minimaal 3 m. Indien de hoekwoning grenst aan de entree naar een op een binnenterrein gelegen parkeerterrein geldt er geen minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
 - f. de goothoogte bedraagt maximaal 10 m;
 - g. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;
 - h. het aantal bouwlagen bedraagt maximaal 3;
6. Voor het bouwen van hoofdgebouwen binnen het op de kaart aangeduide **deelgebied IV** gelden de volgende bepalingen:
 - a. binnen het deelgebied zijn uitsluitend halfvrijstaande woningen (hv) toegestaan;
 - b. het aantal te realiseren aaneengesloten woningen bedraagt maximaal 17;
 - c. de diepte van de woningen bedraagt maximaal 12 m;
 - d. de voorgevel van de woningen dienen te worden gebouwd in de op de kaart aangegeven voorgevelrooilijn;
 - e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van een hoekwoning bedraagt minimaal 2,5 m;
 - f. de goothoogte bedraagt maximaal 10 m;
 - g. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;
 - h. het aantal bouwlagen bedraagt maximaal 2;
7. Voor het bouwen van hoofdgebouwen binnen het op de kaart aangeduide **deelgebied V** gelden de volgende bepalingen:
 - a. binnen het deelgebied zijn uitsluitend gestapelde woningen (g) op de verdiepingen toegestaan;
 - b. het aantal te realiseren woningen bedraagt maximaal 57;
 - c. de diepte van de woningen bedraagt maximaal 15 m;
 - d. de voorgevel van de woningen dienen te worden gebouwd in de op de kaart aangegeven voorgevelrooilijn;
 - e. de goothoogte bedraagt maximaal 12 m;
 - f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12 m;
 - g. ter plaatse van de aanduiding hoogteaccent 1 en 2 geldt een bouwhoogte van maximaal 14 m respectievelijk 22 m;
 - h. het aantal bouwlagen bedraagt, met uitzondering ter plaatse van de aanduidingen hoogteaccent, maximaal 2;

8. Voor het bouwen van hoofdgebouwen binnen het op de kaart aangeduide **deelgebied VI** gelden de volgende bepalingen:
 - a. binnen het deelgebied zijn uitsluitend patiowoningen (p) en aaneengesloten woningen (a) toegestaan;
 - b. het aantal te realiseren woningen bedraagt maximaal 30;
 - c. de diepte van de patiowoningen bedraagt maximaal 18 m, waarbij maximaal 80 % mag worden bebouwd, waarbij de resterende minimale 20 % als patio dient te worden gerealiseerd. De diepte van aaneengesloten woningen bedraagt maximaal 12 m;
 - d. de voorgevel van de patiowoningen dienen te worden gebouwd in de op de kaart aangegeven voorgevelrooilijn. De voorgevel van de aaneengesloten woningen dienen te worden gebouwd in of op maximaal 1 m achter de op de kaart aangegeven voorgevelrooilijn;
 - e. de goothoogte bedraagt maximaal 6 m;
 - f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m;
 - g. het aantal bouwlagen bedraagt maximaal 2;
9. Voor het bouwen van hoofdgebouwen binnen het op de kaart aangeduide **deelgebied VII** gelden de volgende bepalingen:
 - a. binnen het deelgebied zijn uitsluitend vrijstaande woningen (v) toegestaan;
 - b. het aantal te realiseren woningen bedraagt maximaal 5;
 - c. de diepte van de woningen bedraagt maximaal 12 m;
 - d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m;
 - e. de bouwhoogte bedraagt minimaal 5 m;
 - f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;
 - g. het aantal bouwlagen bedraagt minimaal 2 en maximaal 4;
10. Voor het bouwen van hoofdgebouwen binnen het op de kaart aangeduide **deelgebied VIII** gelden de volgende bepalingen:
 - a. het bebouwingspercentage van het op de kaart aangeduide deelgebied bedraagt maximaal 60%;
 - b. de diepte van de gebouwen bedraagt maximaal 18 m;
 - c. de voorgevel van de gebouwen dienen te worden gebouwd in de op de kaart aangegeven voorgevelrooilijn;
 - d. de goothoogte bedraagt maximaal 10 m;
 - e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;
11. Voor het bouwen van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 - a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van tenminste 1 meter achter de voorgevel van de woning te worden gebouwd;
 - b. indien de gebouwen en de overkappingen niet in de erfscheiding worden gebouwd dient de afstand tot de erfscheiding minmaal 1 m te bedragen;
 - c. de diepte van een aan- of uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan wordt gebouwd, mag ten hoogste 3 m bedragen, met

dien verstande dat de diepte 4 m mag bedragen indien een onbebouwde en onoverdekte ruimte van tenminste 25 m² overblijft.

- d. het gezamenlijk grondoppervlak van dierenverblijven mag maximaal 10 m² bedragen;
 - e. het gezamenlijk grondoppervlak van bijgebouwen, aan- en uitbouwen, overkappingen en dierenverblijven mag ten hoogste 50% van de bij het hoofdgebouw behorende erf bedragen, met een maximum van 50 m²;
 - f. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 3 m, de bouwhoogte maximaal 4 m en 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
 - g. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 m, de bouwhoogte maximaal 4 m.
12. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
- a. de hoogte van erfafscheidingen op hoekpercelen bedraagt op de zijdelingse perceelsgrens maximaal 1 m;
 - b. de hoogte van straat- en tuinmeubilair bedraagt maximaal 3 m;
 - c. de hoogte van speel- en klimtoestellen in gemeenschappelijk verblijfsgebied bedraagt maximaal 6 m;
 - d. de bouwhoogte van antennemasten bedraagt maximaal 15 m;
 - e. de bouwhoogte van bruggen bedraagt maximaal 3 m;
 - f. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 8 m;
 - g. de hoogte van overige bouwwerken bedraagt 2 m.
13. De aanvrager van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van het terrein, ter plaatse van het aanduidingsvlak 'archeologische waarden 1', dat gelet op de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
14. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan worden bepaald dat aan de reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet de volgende voorschriften kunnen worden verbonden:
- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeoloog.

4. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voor zover het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast, ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 3 onder 2 sub a:
 - 1. voor het volledig vrijstaand bouwen van woningen die op de kaart zijn aangeduid als woningen in de categorie (hv) en (a);

2. voor het vrijstaand of vrijstaand geschakeld bouwen van woningen die op de plankkaart zijn aangeduid als woningen in de categorie (a);
- b. lid 3 sub e ten behoeve van:
 1. Het uitbreiden van het gezamenlijk grondoppervlak van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bij niet-woonfuncties tot een oppervlakte van 100% van het bijbehorend erf, mits dit niet ten koste gaat van parkeergelegenheid op eigen terrein;
 2. Het vergroten van het gezamenlijk grondoppervlak van bijgebouwen, aan- en uitbouwen, overkappingen bij woningen met 10% van het oppervlak dat het betrokken erf groter is dan 100 m² tot een maximum van 75 m².
5. **Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voor zover het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast, ontheffing te verlenen van het bepaalde in: lid 1 onder b, c en d en toestaan dat maatschappelijke voorzieningen, kantoren en commerciële dienstverlening op de verdiepingen wordt gevestigd.
6. **Gebruik ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis**

Beroepsuitoefening aan huis is toegestaan, met dien verstande dat voor het uitoefenen van een beroep aan huis ten hoogste 40% van de oppervlakte van de woning (alle ruimten, exclusief bijgebouwen, die qua hoogte voldoen aan het Bouwbesluit) en (onverminderd het in het Bouwbesluit bepaalde) 100% van de oppervlakte van de bijgebouwen -mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 50 m² per perceel, mits:

 - a. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
 - b. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
 - c. geen detailhandel wordt uitgeoefend;
 - d. de activiteiten geen duurzame ontwrichting veroorzaken van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur tot gevolg hebben;
 - e. het beroep door de bewoner wordt uitgeoefend.
7. **Gebruik van niet bebouwde grond**

De niet bebouwde grond mag uitsluitend als tuin of erf, gemeenschappelijk verblijfsgebied, groenvoorziening, water(berging) en/of parkeervoorziening worden gebruikt.
8. **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op

 - het bereiken van de gewenste ruimtelijke inrichting;
 - het waarborgen van de stedenbouwkundige kwaliteit;
 - het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - het bewerkstelligen van een onderlinge afstemming van bebouwing,

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

9. Aanlegvergunning

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders binnen het aanduidingsvlak 'archeologische waarden 1' de volgende andere werken uit te voeren:
 1. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 2. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeer-voorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 3. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 4. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 5. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- b. een aanlegvergunning als bedoeld onder a en b mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het andere werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de betrokken waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen;
- c. geen aanlegvergunning is nodig voor:
 1. werkzaamheden tot een maximale diepte van 40 cm;
 2. andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 3. op andere-werken die uit een oogpunt van de ruimtelijke ordening van niet-ingrijpende betekenis zijn;
 4. andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- d. alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder b. wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij een archeoloog met betrekking tot de vraag of door het verlenen van de vergunning de archeologische waarden in het gebied worden aangetast, en welke voorwaarden aan de vergunning moeten worden gesteld;
- e. aan de vergunning kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden gesteld:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeoloog.

10. Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van bijgebouwen voor bewoning.

Artikel 2.10 Waterstaat – Waterkering (kernzone)**1. Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Waterstaat – Waterkering (kernzone) aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van en het vervullen van een waterkerende functie.

2. Verhouding hoofd-/dubbelbestemming

Waar een hoofdbestemming samenvalt met de dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen van de hoofdbestemming zijn alsdan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming

3. Bouwregels

- a. Op en boven de bedoelde gronden mogen slechts andere bouwwerken worden gebouwd indien en voor zover voor de waterkering, de waterbeheersing, de verbinding van de oevers, of het verkeer op het water noodzakelijk is;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaan bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid.

4. Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen aan het bepaalde in lid 3 met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels. Ontheffing wordt verleend indien het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens omtrent het verlenen van ontheffing ten behoeve van de hoofdbestemming te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering.

3. Algemene bepalingen

Artikel 3.1 Anti-dubbeltelbepaling

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 3.2 Overschrijding bouwgrenzen

Op de kaart aangegeven bouwgrenzen mogen uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden en funderingen;
- b. bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 1,50 meter bedraagt;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 0,50 meter bedraagt;
- d. erkers, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt, maximaal 60% van de voorgevel, tot de eerste bouwlaag en 1 meter uit de erfscheiding/grens;
- e. rookkanalen, indien de overschrijding niet meer dan 0,75 meter bedraagt;
- f. putten, leidingen, goten en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van water rioolstoffen; hijsinrichtingen, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 1,50 meter bedraagt

Artikel 3.3 Algemene gebruiksregels

Algemene bepaling

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening geldt in ieder geval als strijdig met de bestemming / is het in ieder geval verboden:
 - a. het gebruik van niet-bebouwde grond als permanente staan- of ligplaats van demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor de verkoop van etenswaren en/of dranken;
 - b. het gebruik van niet-bebouwde grond en/of water als staan- of ligplaats voor kampeermiddelen buiten de daarvoor aangewezen gronden; het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten, voor zover die niet als bouwwerk zijn aan te merken;
 - c. het gebruik van niet-bebouwde grond als opslag, stort- of bergplaats al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met de verwerking van de bestemming of met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
 - d. het gebruik van bouwwerken / de bouwwerken te gebruiken of laten gebruiken voor/als seksinrichting.
2. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:
 - a. het gebruik van niet-bebouwde grond voor evenementen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening Westland.
 - b. het gebruik van niet-bebouwde gronden voor standplaatsen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening Westland.

Artikel 3.4 Algemene ontheffingsbevoegdheden

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - tenzij op grond van de bepalingen in hoofdstuk 2 van dit plan terzake reeds ontheffing kan worden verleend - ontheffing te verlenen van de bepalingen van het plan voor:
 - a. voor het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes met een goothoogte van ten hoogste 3,00 m ten behoeve van openbare nutsbedrijven of voor andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare gebouwtjes mits de inhoud van deze gebouwtjes niet groter is dan 60 m³ zoals transformatorhuisjes, schakel huisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen, toiletgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten;
 - b. voor het bouwen van straatmeubilair of overige andere bouwwerken, die om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en keermuren met een bouwhoogte van ten hoogste 6 m;
 - c. voor geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van bestemmingsgrenzen indien bij de definitieve uitmeting blijkt, dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden aangelegd als op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken, met dien verstande dat de veranderingen ten hoogste 2 m mogen bedragen;
 - d. voor afwijkingen van het bestemmingsplan, ten einde de uitvoering van een bouwplan mogelijk te maken, indien op grond van een definitieve uitmeting of in verband met de verkaveling of situering blijkt, dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van zo ondergeschikte aard blijft, dat de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast;
 - e. overschrijding van bouwgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen.
 - f. het afwijken van deze regels ten behoeve van het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken (waaronder begrepen follies), riool-overstortkelders, boven- en ondergrondse containerruimten, informatie- en reclameborden.
 - g. voor afwijkingen van voorgeschreven maten met ten hoogste 15%.
2. Ontheffingen als bedoeld in dit artikel kunnen alleen worden verleend:
 - a. voor zover het in het plan beoogde stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
 - b. voor zover zich geen dringende redenen daartegen verzetten.
3. Ontheffing wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 3.5 Algemene wijzigingsbevoegdheid

1. Toepassing wijzigingsbevoegdheid

Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in dit artikel mag alleen plaatsvinden voor zover het in het plan beoogde stedenbouwkundig beeld niet onevenredig worden aangetast.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen:

- a. indien en voor zover het afwijken ten aanzien van bestemmingsgrenzen, bebouwingsgrenzen, hoogtescheidingslijnen en overige aanduidingen op de kaart in het horizontale vlak noodzakelijk is, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein, dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven, niet meer dan 15 m bedraagt;
- b. indien en voor zover uit het oogpunt van doelmatig gebruik het afwijken noodzakelijk is ten aanzien van de voorgeschreven hoogte van gebouwen, hoogtescheidingslijnen, hoogte van bouwwerken, grondoppervlakken van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen meer bedragen dan 10%, doch minder dan 15% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages.

Artikel 3.6 Procedureregels

Procedureregels bij ontheffing

Voor wat betreft het verlenen van ontheffingen wordt een beslissing omtrent het verlenen van een ontheffing niet genomen dan nadat belanghebbenden gedurende twee weken, na publicatie van het voornemen tot het verlenen van ontheffing in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk zienswijzen tegen die voorgenomen ontheffing bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen.

4. Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 4.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

Artikel 4.2 Overgangsbepaling gebruik

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

Artikel 4.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 4.4 Titel

Deze planregels kunnen worden aangehaald als "planregels bestemmingsplan Woongebied Polanen".

Vastgesteld bij besluit van de raad der gemeente Westland,

d.d.

nr.

Mij bekend,

de Griffier,

5. Plankaart