

CHW Bestemmingsplan Broekgraaf incl. reparaties

Leeswijzer

Voorliggende set regels bevat de weergave van de geldende regels ter plaatse van het CHW bestemmingsplan Broekgraaf en het Reparatieplan Broekgraaf. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan deze tekst.

Gewone tekst: De geldende regels volgens het eerder vastgestelde bestemmingsplan.

Doorgehaalde tekst: Tekst die door middel van het voorliggende plan komt te vervallen.

Geel gemarkeerde tekst: Tekst die door middel van het voorliggende plan wordt toegevoegd.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het Chw bestemmingsplan CHW bestemmingsplan Broekgraaf met identificatienummer NL.IMRO.0545.BPBroekgraaf2018-VA01 van de gemeente Leerdam.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aan huis verbonden bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is, waarbij de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

1.4 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

1.5 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 bebouwde kom:

het gebied binnen de grenzen die zijn vastgesteld op grond van artikel 20a van de Wegenverkeerswet 1994.

1.8 bebouwing:

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

1.9 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd.

1.10 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.11 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.12 bestaand:

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van ter inzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van ter inzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van ter inzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.16 Bomen Effect Analyse:

een standaard beoordeling van de gevolgen van voorgenomen bouw of aanleg voor een boom, op basis van landelijke richtlijnen van de Bomenstichting.

1.17 boom:

een houtig opgaand gewas zowel levend als afgestorven met een dwarsdoorsnede van de stam van minimaal 10 centimeter op 1,3 meter hoogte boven het maaiveld. In geval van meerstammigheid geldt de dwarsdoorsnede van de dikste stam.

1.18 boomstructuur:

lijnvormige beplanting van houtopstanden dat een functioneel geheel vormt.

1.19 boomzone:

begrensd gebied met houtopstanden die tezamen een functioneel geheel vormen.

1.20 bouwen:

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

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.22 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is.

1.23 bouwperceel:

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

1.24 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak:

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

1.26 bouwwerk, geen gebouw zijnde:

elk bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde.

1.27 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.28 detailhandel:

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

1.29 extensieve dagrecreatie:

recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, fietsen, varen, paardrijden, zwemmen en vissen.

1.30 gebouw:

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

1.31 gebruiken:

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

1.32 geluidsgevoelige gebouwen:

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.33 handelsreclame:

iedere openbare aanprijzing van goederen of diensten, waarmee kennelijk beoogd wordt een commercieel belang te dienen.

1.34 hogere grenswaarde:

een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder;

1.35 hoofdgebouw:

een (deel van een) gebouw dat op een bouwperceel/ bouwvlak door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.36 horeca:

een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van logies en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bieden van vermaak, onderverdeeld in horecacategorieën;

- horecacategorie 1: lichte horeca

bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken;

- horecacategorie 2: middelzware horeca

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken

- horecacategorie 3: zware horeca

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen.

1.37 houtopstand:

één of meer bomen of boomvormers, of andere houtachtige gewassen, mogelijk onderdeel uitmakend van een boomzone of boomstructuur.

1.38 huishouden:

Persoon of groep personen die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn waarbij sprake is van de continuïteit in de samenstelling ervan en die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;

1.39 kamergewijze verhuur:

woonvorm waarbij een pand door meerdere personen die geen gezamenlijke huishouden vormen wordt bewoond, en waarbij sprake is van woonruimtes waarbij afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten de woonruimte;

1.40 landschappelijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch en/of geomorfologisch opzicht.

1.41 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, ondergeschikte sportvoorzieningen, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

1.42 natuurwaarden:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.43 normaal onderhoud, gebruik en beheer:

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

1.44 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.45 onzelfstandige woonruimte:

woonruimte, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten die woonruimte;

1.46 openbare plaats:

hetgeen in artikel 1 van de Wet openbare manifestaties daaronder wordt verstaan.

1.47 overkapping:

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

1.48 particulier opdrachtgeverschap:

vormen van woningbouwontwikkeling waarbij de kopers zelf hun grondkavel kopen of pachten en een architect kiezen om zo met maximale invloed hun woning te realiseren.

1.49 peil:

- a. gebouwen in niet-geaccidenteerd terrein: de kruin van de weg waarlangs het gebouw wordt ontsloten.
- b. gebouwen in geaccidenteerd terrein:
 - 1. voor zover de voorgevel van een gebouw is gelegen binnen een afstand van 3 meter uit de grens met het openbaar gebied en tot en met een afstand van 13 meter vanaf de grens met het openbaar gebied: de kruin van de weg waarlangs het gebouw wordt ontsloten;
 - 2. overig: het hoogste punt van het aan het gebouw aansluitende bestaande afgewerkte terrein;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein.

1.50 platte afdekking:

een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van de grondoppervlakte van het gebouw beslaat.

1.51 rechthebbende:

degene die over een zaak zeggenschap heeft krachtens een burgerlijk, zakelijk of persoonlijk recht.

1.52 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam) prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.53 sociale huurwoning:

een woning die een publieke instantie (meestal een sociale huisvestingsmaatschappij) tegen een sociaal tarief verhuurt aan personen of gezinnen met een inkomen onder bepaalde grenzen.

1.54 Staat van bedrijfsactiviteiten:

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.55 standplaats:

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen, een voertuig, of een tafel. Onder een standplaats wordt niet verstaan een vaste plaats op een jaarmarkt of markt als bedoeld in artikel 160, eerste lid, aanhef en onder h, van de Gemeentewet.

1.56 tijdelijke bouwwegen:

bouwwegen ten behoeve van de bouw van de woonwijk Broekgraaf, waarvoor geldt dat deze zijn toegestaan tot een half jaar na oplevering van de laatste woning.

1.57 uitvoeren:

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.58 vellen/rooien/kappen/verplanten:

het snoeien van meer dan 20 procent van de kroon of het wortelgestel, met inbegrip van kandelaberen; het verrichten van handelingen, zowel boven- als ondergronds, die de dood, de ernstige beschadiging of ernstige ontsiering van de houtopstand ten gevolge kunnen hebben.

1.59 voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.60 voorgevelrooilijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.61 weg:

hetgeen in artikel 1, eerste lid, onder b van de Wegenverkeerswet en artikel 1 en artikel 4 van de Wegenwet daaronder wordt verstaan

1.62 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning of wooneenheid conform het begrip 'woning' of 'wooneenheid';

1.63 woning of wooneenheid:

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

1.64 woningsplitsing:

het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen dan wel het omzetten van één of meer wooneenheden naar één of meer woningen.

1.65 vlonder

een gedeeltelijk of geheel boven het water aangebrachte constructie ten behoeve van het woongenot, waarover gelopen kan worden;

1.66 watergang

samenhangend geheel van vrij aan het aardoppervlak voorkomend water, met de daarin aanwezige stoffen, alsmede de bijbehorende bodem, oevers;

1.67 waterpeil:

het door het bevoegde gezag vastgestelde peil.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 goothoogte van een bouwwerk:

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

2.2 inhoud van een bouwwerk:

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

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 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.

2.6 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.7 afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.8 de vloeroppervlakte van een gebouw:

de brutovloeroppervlakte, zoals omschreven in de Nederlandse Norm NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Nutsbedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen van openbaar nut;
- b. groenvoorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen, zoals trafo's, gasregelstations en pompgebouwtjes.
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- b. de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' mag niet worden overschreden;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag niet worden overschreden.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 4 meter bedragen.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen met niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit;
- b. tuinen en erven;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. bedrijfsmatige activiteiten tot maximaal milieucategorie 1, zoals opgenomen in Bijlage 1 behorend bij deze regels;
- e. wegen, straten en paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen;
- j. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. als een bouwvlak is aangeduid, dan dienen gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag niet worden overschreden;
- c. het aantal woningen in alle bestemmingvlakken met de bestemming 'Woongebied' en 'Gemengd' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - voorzieningencluster' mag in totaal niet meer bedragen dan 585.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het bouwperceel mag tot ten hoogste 50% worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- c. de bouwhoogte van masten mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- d. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- e. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden ten behoeve van woningsplitsing.

4.3.2 Niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit

De vloeroppervlakte ten behoeve van niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 25 m², met dien verstande dat:

- a. horeca of detailhandel niet zijn toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit;
- b. de activiteiten door de bewoner worden uitgeoefend;
- c. geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaats vindt;
- d. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving.

4.3.3 Voorwaardelijke verplichting

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van woningen en zodra de woningen in gebruik zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - voorzieningencluster west' dient te zijn aangetoond dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de woningen niet meer bedraagt dan 35 dB(A).

4.3.4 Voorwaardelijke verplichting inrichting

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van een hoofdgebouw zoals bedoeld in lid 4.2, dient te worden voldaan aan de bepalingen in de beleidsregel 'Beleidsregels beeldkwaliteit en planontwikkeling Broekgraaf' of diens rechtsopvolger zoals deze geldt ten tijde van het indienen van de aanvraag.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Bedrijfsmatige activiteiten in hogere categorie

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 onder d, ten behoeve van het toestaan van bedrijfsmatige activiteiten tot maximaal milieucategorie 2, zoals opgenomen in Bijlage 1 behorend bij deze regels, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte voor bedrijfsmatige activiteiten maximaal 200 m² bedraagt;
- b. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- c. geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
- d. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. geen onaanvaardbare situatie ontstaat met betrekking tot milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid.

4.4.2 Andere bedrijfsmatige activiteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 onder d, ten behoeve van het toestaan van andere activiteiten dan welke zijn opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de hinder op de omgeving van de andere activiteit is gelijk aan de hinder op de omgeving van activiteiten die zijn opgenomen in categorie 1 van Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- c. geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
- d. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. geen onaanvaardbare situatie ontstaat met betrekking tot milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplanting;
- b. plantsoenen;
- c. bermen en natuurvriendelijke oevers;
- d. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. voet- en fietspaden;
- g. kunstwerken en keermuren;
- h. bruggen;
- i. tunnel en/of onderdoorgang, ter plaatse van de aanduiding 'tunnel';
- j. geluidscherm, ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm';
- k. nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Voor het geluidscherm ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' bedraagt de maximale bouwhoogte 4 m. Voor de tunnel en/of onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' bedraagt de maximale bouwdiepte 5 meter.

Artikel 6 Maatschappelijk

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. begraafplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
- c. dierenasiel, ter plaatse van de aanduiding 'dierenasiel';
- d. geluidscherm, ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm';
- e. ontwikkeling van natuurlijke, ecologische en landschappelijke waarden;
- f. tuinen en erven;
- g. wegen, straten en paden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen;
- l. nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- b. de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' mag niet worden overschreden;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag niet worden overschreden.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 2 meter. Voor masten bedraagt de maximale bouwhoogte 15 meter en voor het geluidscherm ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' bedraagt de maximale bouwhoogte 4 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden ten behoeve van een dierenasiel.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij beëindiging van de bedrijfsvoering van het dierenasiel de aanduiding 'dierenasiel' van de verbeelding te verwijderen, de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' en ter plaatse bedrijven behorend tot categorie 2 zoals opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten toe te staan, onder de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- b. er dient sprake te zijn van een goede ontsluiting;

- c. de wijziging niet mag leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende gronden en bebouwing.

Artikel 7 Natuur

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke, ecologische en landschappelijke waarden;
- b. extensief recreatief medegebruik;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 2 meter.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. lawaaisporten;
- b. het aanbrengen van boomgaarden, fruitteelt, boomteelt, sierteelt;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of halfverhardingen groter dan 200 m², met uitzondering van:
 1. oppervlakteverhardingen ten behoeve van tijdelijke bouwwegen;
 2. oppervlakteverhardingen of halfverhardingen groter dan 200 m² ten behoeve van wandelpaden;
- d. het omzetten (scheuren) van grasland in bouwland.

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

7.4.1 Vergunning

Het is verboden landschaps- en natuurwaarden, die ten tijde van het van kracht worden van het plan aanwezig waren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders te verwijderen of te laten verwijderen.

7.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. ten behoeve van tijdelijke bouwwegen zoals bedoeld in lid 19.1 worden uitgevoerd.

7.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 7.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige landschapswaarden en natuurwaarden.

Artikel 8 Sport

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportterreinen;
- b. horeca, in de vorm van een kantine;
- c. sanitaire voorzieningen;
- d. (ontsluitings)wegen, straten en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. een terras, ter plaatse van de aanduiding 'terras';
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen.
- j. nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2.2 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd
- b. de bouwhoogte mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' niet worden overschreden.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 8 meter, met uitzondering van lichtmasten, ballenvangers en speelinstallaties.

8.3 Nadere eisen

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

- a. het behoud van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Verkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstroken (opstelstroken en busstroken daaronder niet begrepen), straten, paden;
- b. bruggen, tunnels en/of onderdoorgangen;
- c. geluidswerende voorzieningen;
- d. bergingen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen;
- i. bermen en taluds;
- j. reclame-uitingen;
- k. kunstwerken en keermuren.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

- a. In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bergingen ten behoeve van de woonfunctie toegelaten, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- b. de bouwhoogte van signalerings- en communicatiemasten mag niet meer bedragen dan 40 meter;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- d. de bouwdiepte van tunnels en/of onderdoorgangen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden ten behoeve van de bestemmingsomschrijving voor zover het betreft de ontsluiting op de Koenderseweg, indien de volledige realisatie van de compensatie van de aantasting van het gebied dat behoort tot het Natuur Netwerk Nederland niet binnen 3 jaar na realisatie van de ontsluiting op de Koenderseweg is afgerond.

Artikel 10 Verkeer - Railverkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorwegen;
- b. spoorwegkruising, bestaande uit onder andere tunnels, onderdoorgangen en spoorwegovergangen;
- c. geluidswerende voorzieningen;
- d. wegen, straten en paden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen;
- h. bermen en taluds.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2.2 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf bedraagt maximaal 9 meter;
- b. de inhoud van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen bedraagt maximaal 50 m³.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 9 meter gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf, met uitzondering van bovenleidingen en masten, tot maximaal 15 meter. De bouwdiepte van tunnels en/of onderdoorgangen mag niet meer bedragen dan 5 meter.

Artikel 11 Water

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wateraanvoer, waterafvoer en waterberging;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. extensieve dagrecreatie;
- d. keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen, dammen en steigers;
- e. bermen, taluds en natuurvriendelijke oevers.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn uitsluitend aangrenzend aan de bestemmingsgrens tussen de bestemming Water en de bestemming Wonen of Woongebied vlonders ten dienste van een woonbestemming toegestaan, mits de in deze bestemming opgenomen regels omtrent vlonders in acht zijn genomen.
- ~~b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn uitsluitend aangrenzend aan de bestemmingsgrens tussen de bestemming Water en de bestemming Wonen of Woongebied vlonders ten dienste van een woonbestemming toegestaan. Voor het bouwen van de vlonders gelden de volgende regels:~~
 - ~~1. de vlonder is uitsluitend toegestaan op eigen terrein;~~
 - ~~2. per woning is maximaal één vlonder toegestaan;~~
 - ~~3. de vlonder mag maximaal 0,5 m boven de bestemming Water uitsteken;~~
 - ~~4. de diepte van de vlonder mag maximaal 2,5 m bedragen;~~
 - ~~5. de lengte van de vlonder mag maximaal 5 m bedragen;~~
 - ~~6. het hoogteverschil tussen de onderkant van de vlonder en het waterpeil moet minimaal 50 cm bedragen.~~

11.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.2, mits:

- a. het belang van de waterhuishouding met betrekking tot de waterkwantiteit en waterkwaliteit niet onevenredig wordt aangetast;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de waterbeheerder over de vraag of door de voorgenomen activiteit het belang van de waterhuishouding niet onevenredig wordt aangetast.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 12 Wonen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit;
- b. tuinen en erven;
- c. bergplaatsen en garages;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. bestaande bergplaatsen en garages ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaande bergplaatsen en garages';
- i. een duiventil ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - duiventil';
- j. parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen.

12.2.2 Hoofdgebouwen

Binnen deze bestemming mogen hoofdgebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat niet meer dan 8 woningen aaneen mogen worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - aaneengebouwd 9' uitsluitend aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat niet meer dan 9 woningen aaneen mogen worden gebouwd;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend vrijstaande woningen en twee-aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand, aaneengebouwd of twee-aaneen' mogen uitsluitend vrijstaande woningen, aaneengebouwde woningen en twee-aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
 6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand of twee-aaneen' mogen uitsluitend vrijstaande woningen en twee-aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
 7. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - drie-aaneen' mogen uitsluitend vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen, en aaneengebouwde woningen in rijen van maximaal 3 woningen worden gebouwd;
 8. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het aangegeven aantal;

- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;
- e. de goothoogte mag ter plaatse van de aanduiding 'minimum goothoogte, maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' respectievelijk niet minder en niet meer bedragen dan de aangegeven hoogten;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'minimum goothoogte, maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' is aangegeven;
- g. voor zover aangegeven dient de voorgevel van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' op maximaal 1,5 meter afstand van de voorste bouwgrens te worden gebouwd;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - situering hoofdgebouw' dienen hoofdgebouwen:
 - 1. op minimaal 4,0 meter afstand van de bouwgrens te worden gebouwd;
 - 2. op minimaal 4,0 meter afstand van erfonthutingswegen te worden gebouwd;
 - 3. de afstand van vrijstaande hoofdgebouwen en van twee-aaneengebouwde hoofdgebouwen aan de zijde waar het hoofdgebouw niet aaneengebouwd is, ten minste 4 meter dient te bedragen tot aan de zijdelingse perceelsgrens, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- i. de diepte van aaneengebouwde woningen mag niet meer dan 10 meter bedragen, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwdiepte';
- j. de diepte van twee-aaneengebouwde woningen mag niet meer dan 13 meter bedragen;
- k. de diepte van vrijstaande woningen mag niet meer dan 16 meter bedragen;
- l. de afstand van vrijstaande hoofdgebouwen en van twee-aaneengebouwde hoofdgebouwen aan de zijde waar het hoofdgebouw niet aaneengebouwd is, dient ten minste 3 meter te bedragen tot aan de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat:
 - 1. indien het bouwvlak grenst aan de bestemming 'Water' deze afstand ten minste 1 meter dient te bedragen, waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' deze afstand ten minste 3 meter dient te bedragen.

12.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bijbehorende bouwwerken mogen niet minder dan 1 meter achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- b. in afwijking hiervan mogen tot gebouwen behorende erkers voor de voorgevel en buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
 - de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt, met dien verstande dat niet meer dan 50% van de diepte van de gronden tussen de voorste bouwgrens en de bestemmingsgrens mag worden bebouwd;
 - de erker past in het profiel van de straat en het straatbeeld;
 - de breedte maximaal 2/3 van de gevelbreedte beslaat;
 - de hoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de verdiepingsvloer + 0,30 meter;
- c. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken mag per hoofdgebouw ten hoogste 45 m² bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. en b. zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bijbehorende bouwwerken toegelaten met een maximale oppervlakte van 50 m²;
- e. per hoofdgebouw mogen ten hoogste 2 vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- f. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- g. de goothoogte van niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen;
- h. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 5 meter bedragen.

12.2.4 Vrijstaande woningen

In aanvulling op het bepaalde in lid 12.2.2 en 12.2.3 geldt voor vrijstaande woningen dat per bouwperceel niet meer dan 50% van het bouwvlak mag worden bebouwd, waarbij:

- a. voor de bepaling van dat percentage de gronden die op 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens zijn gesitueerd, niet worden meegerekend;
- b. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 meter mag bedragen;
- c. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 1 meter mag bedragen.

12.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en overkappingen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermingszone water' mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd;
- b. het bouwperceel mag tot ten hoogste 50% worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van een duiventil ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - duiventil' mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bebouwingsvlak mag ten hoogste 3 meter bedragen en buiten het bebouwingsvlak ten hoogste 2 meter bedragen.
- f. Voor het bouwen van vlonders gelden de volgende regels:
 - per woning is maximaal één vlonder toegestaan;
 - de vlonder mag maximaal 1 meter over de watergang uitsteken;
 - de vlonder mag maximaal 5 meter breed zijn;
 - het hoogteverschil tussen de onderkant van de vlonder en het waterpeil moet minimaal 50 cm bedragen;
 - een bestemmingsgrens tussen de bestemming 'Wonen' en bestemming 'Water' mag worden overschreden door een vlonder.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.2:

- a. ten behoeve van een overschrijding van bouwvlakken voor zover dit noodzakelijk is ten behoeve van een andere verkaveling;
- b. ten behoeve van het vergroten van het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw tot ten hoogste 60 vierkante meter, mits een bebouwingspercentage van het bouwperceel van ten hoogste 60 in acht genomen wordt.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden ten behoeve van woningsplitsing.

12.4.2 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

De vloeroppervlakte ten behoeve van niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 25 m², met dien verstande dat:

- a. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaats vindt;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- d. horeca of detailhandel niet zijn toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit;
- e. de activiteiten door de bewoner worden uitgeoefend.

12.4.3 Voorwaardelijke verplichting inrichting

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van een woning zoals bedoeld in lid 12.2, dient te worden voldaan aan de bepalingen in de beleidsregel 'Beleidsregels beeldkwaliteit en planontwikkeling Broekgraaf' of diens rechtsopvolger zoals deze geldt ten tijde van het indienen van de aanvraag.

Artikel 13 Woongebied

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen met niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit;
- b. tuinen en erven;
- c. bergplaatsen en garages;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. voet- en fietspaden;
- j. woonstraten en wegen met een buurtontsluitende functie van ten hoogste 2 rijstroken;
- k. tunnel en/of onderdoorgang, ter plaatse van de aanduiding 'tunnel';
- l. verkeersvoorzieningen, waaronder afscheidingen, lichtmasten, verkeersborden, alsmede voorzieningen voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
- m. bruggen;
- n. recreatief medegebruik met voorzieningen zoals aanlegsteigers en vissteigers.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen.

13.2.2 Hoofdgebouwen

Binnen deze bestemming mogen hoofdgebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen in alle bestemmingvlakken met de bestemming 'Woongebied' en 'Gemengd' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - voorzieningencluster' mag in totaal niet meer bedragen dan 348;
- b. als een bouwvlak is aangeduid, dan dienen gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - drie-aaneen' uitsluitend niet meer dan 3 aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het aangegeven aantal;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand, aaneengebouwd of twee-aaneen' mogen vrijstaande, twee-aaneengebouwde en/of aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- f. de woningen mogen worden gebouwd met een gemiddelde dichtheid van 26 woningen per ha met een maximum van 35 woningen per ha;
- g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;
- h. de diepte van aaneengebouwde woningen mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- i. de diepte van twee-aaneengebouwde woningen mag niet meer dan 14 meter bedragen;
- j. de diepte van vrijstaande woningen mag niet meer dan 16 meter bedragen;
- k. de afstand van hoofdgebouwen tot aan de achterste perceelsgrens dient tenminste 5 m te bedragen;

- l. de afstand van vrijstaande woningen en van twee-aaneengebouwde woningen aan de zijde waar het hoofdgebouw niet aaneengebouwd is, dient ten minste 3 meter te bedragen tot aan de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat indien het bouwperceel grenst aan de bestemming 'Water' deze afstand ten minste 1 meter dient te bedragen.

m. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' mogen geen woningen worden gebouwd;

13.2.3 Hoofdgebouwen ten dienste van verkeers- en verblijfsdoeleinden en nutsvoorzieningen

Binnen deze bestemming mogen hoofdgebouwen ten dienste van verkeers- en verblijfsdoeleinden en nutsvoorzieningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de inhoud mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan 50 m³;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

13.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bijbehorende bouwwerken mogen niet minder dan 1 meter achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- b. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken mag per hoofdgebouw niet meer dan 50% bedragen van het bouwperceel uitgezonderd het deel dat in beslag wordt genomen door de woning, met een maximum van 45 m²;
- c. per hoofdgebouw mogen ten hoogste 2 vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- e. de goothoogte van niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 5 meter bedragen.
- g. in afwijking van het gestelde onder a en het gestelde in lid 13.2.2 onder b mogen tot hoofdgebouwen behorende erkers voor de voorgevel en buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits;
 - 1. de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt, met dien verstande dat niet meer dan 50% van de diepte van de gronden tussen de voorste bouwgrens en de bestemmingsgrens mag worden bebouwd;
 - 2. de erker past in het profiel van de straat en het straatbeeld;
 - 3. de breedte maximaal 2/3 van de gevelbreedte beslaat;
 - 4. de hoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de verdiepingsvloer + 0,30 meter.

13.2.5 Vrijstaande woningen

In aanvulling op het bepaalde in lid 13.2.2 en 13.2.4 geldt voor vrijstaande woningen dat per bouwperceel niet meer dan 50% van het bouwvlak mag worden bebouwd, waarbij:

- a. voor de bepaling van dat percentage de gronden die op 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens zijn gesitueerd, niet worden meegerekend;
- b. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 meter mag bedragen;
- c. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 1 meter mag bedragen.

13.2.6 Aaneengebouwde woningen

In aanvulling op het bepaalde in lid 13.2.2 en 13.2.4 geldt voor twee-aaneen en aaneengebouwde woningen dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' per bouwperceel niet meer dan het daar aangegeven percentage van het bouwvlak mag worden bebouwd, waarbij:

- a. voor de bepaling van dat percentage de gronden die op 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens zijn gesitueerd, niet worden meegerekend;
- b. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 meter mag bedragen;
- c. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 1 meter mag bedragen.

13.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en overkappingen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het bouwperceel mag tot ten hoogste 50% worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden en nutsvoorzieningen mag niet meer mag bedragen dan 12 m;
- c. de bouwhoogte van masten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- e. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer bedragen dan 10 m;
- f. de bouwdiepte van tunnels en/of onderdoorgangen ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- g. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 2 meter bedragen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'zwembad' is een zwembad toegestaan, conform de bestaande oppervlakte.
- i. Voor het bouwen van vlonders gelden de volgende regels:
 1. per woning is maximaal één vlonder toegestaan;
 2. de vlonder mag maximaal 1 meter over de watergang uitsteken;
 3. de vlonder mag maximaal 5 meter breed zijn;
 4. het hoogteverschil tussen de onderkant van de vlonder en het waterpeil moet minimaal 50 cm bedragen;
 5. een bestemmingsgrens tussen de bestemming 'Woongebied' en bestemming 'Water' mag worden overschreden door een vlonder;
- j.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Vergroten van gezamenlijk oppervlak bijbehorende bouwwerken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 13.2 ten behoeve van het vergroten van het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw tot ten hoogste 60 m², met dien verstande dat een bebouwingspercentage van het bouwperceel van ten hoogste 60% in acht genomen wordt, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden en het rustige woongenot van aangrenzende gronden;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid.

13.3.2 Vergroten bouwdiepte

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 13.2 ten behoeve van het vergroten de bouwdiepte van hoofdgebouwen mits de afstand tot de achterste perceelsgrens tenminste 5 m bedraagt.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden ten behoeve van woningsplitsing.

13.4.2 Realisering woning

Een omgevingsvergunning, als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van een woning, zijnde een geluidsgevoelig gebouw, wordt slechts verleend indien vaststaat dat op de gevel(s) van dit gebouw de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde) ingevolge de beschikking Hogere waarde, met inachtneming van de in deze beschikking gestelde voorwaarde(n) en aantallen, niet overschrijdt.

13.4.3 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

De vloeroppervlakte ten behoeve van niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 25 m², met dien verstande dat:

- a. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaats vindt;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- d. horeca of detailhandel niet zijn toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit;
- e. de activiteiten door de bewoner worden uitgeoefend.

13.4.4 Voorwaardelijke verplichting inrichting

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van een woning zoals bedoeld in lid 13.2, dient te worden voldaan aan de bepalingen in de beleidsregel 'Beleidsregels beeldkwaliteit en planontwikkeling Broekgraaf' of diens rechtsopvolger zoals deze geldt ten tijde van het indienen van de aanvraag.

Artikel 14 Leiding - Water

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een waterleiding.

14.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 14.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 15 Waterstaat - Beschermingszone

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bescherming, beheer en verbetering van watergangen;
- b. voorzieningen voor de waterhuishouding.

15.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, alleen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. bouwwerken voor het waterbeheer;
- b. vlonders zoals bedoeld in lid 11.2.2 onder b.

Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. het belang van de watergang wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Artikel 16 Waterstaat - Waterberging

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de waterhuishouding;
- b. de waterberging;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen.

16.2 Bouwregels

Op de in 16.1 bedoelde gronden zijn uitsluitend toegestaan:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 2 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de waterbergingscapaciteit niet vermindert.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.2 onder b, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. de waterbergingscapaciteit wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

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

16.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van gronden;
- b. het dempen van watergangen.

16.4.2 Uitzonderingen op de omgevingsvergunning

Het onder lid 16.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in lid 16.3;
- b. normale onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

16.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De in lid 16.4.1 bedoelde werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien de waterbergingscapaciteit niet onevenredig wordt geschaad en vooraf door het bevoegd gezag advies is ingewonnen bij de betrokken waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 17 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 18 Algemene bouwregels

18.1 Hoogteregels

- a. Voor de ten hoogste toelaatbare hoogte van gebouwen dienen - onverminderd hetgeen in Hoofdstuk 2 van de regels is bepaald - de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven hoogten in acht genomen te worden.
- b. Voor de ten hoogste toelaatbare hoogte van bouwwerken geldt dat de bouwhoogte, gemeten ten opzichte van NAP, niet meer mag bedragen dan 55 meter.
- c. De ten hoogste toelaatbare hoogten zoals in Hoofdstuk 2 van de regels is bepaald, mogen uitsluitend worden overschreden door (schotel)antenne-installaties, schoorstenen, liftkokers, trappenhuizen en andere ondergeschikte bouwdelen, tenzij in Hoofdstuk 2 van de regels anders is geregeld. Voor zover met de maatvoeringsaanduiding of in de bouwregels van de bestemming in Hoofdstuk 2 de goothoogte is aangegeven, mag de ten hoogste toelaatbare hoogte tevens worden overschreden door hellende dakvlakken, topgevels en dakkapellen.
- d. Voor zover noch op de verbeelding noch in de regels er voorwaarden zijn opgenomen ten aanzien van de afdekking van gebouwen, mogen de gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt. Voor zover een platte afdekking wordt toegepast, geeft de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven goothoogte de ten hoogste toelaatbare hoogte van het boeibord of daarmee gelijk te stellen bouwdeel van het platte dak aan.

18.2 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 - 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 - 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In geval van herbouw is lid 18.2 onder a sub 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

18.3 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de verbeelding en Hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Artikel 19 Algemene gebruiksregels

19.1 Tijdelijke bouwwegen

Tijdelijke bouwwegen zijn toegestaan voor de realisatie van de wijk 'Broekgraaf'.

19.2 Parkeren

19.2.1 Bestemmingsplanactiviteit

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht het huidige gebruik van gronden en of bouwwerken te wijzigen indien in onvoldoende mate is voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort.

19.2.2 Bouwregels

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

19.2.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 19.2.2:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

19.2.4 Voorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken van de regels, als bedoeld in sublid 19.2.3 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
- b. de woon- en leefsituatie.

19.2.5 Voorwaardelijke verplichting

Bij elke vrijstaande en twee-aaneengebouwde woning dienen minimaal 2 parkeerplaatsen met een afmeting van tenminste 2,5 x 5 meter te worden aangelegd en in stand gehouden te blijven.

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend het zodanig gebruik van gronden dat er per perceel minder dan 2 parkeerplaatsen met een afmeting kleiner dan 2,5 x 5 m per parkeerplaats in stand worden gehouden, zoals dit onder meer blijkt uit het niet langer handhaven van de verharding of het niet meer toegankelijk houden van de parkeerplaatsen.

19.2.6 Beleidsregels

Burgemeester en wethouders passen deze bestemmingsplanactiviteit en bouwregels toe met inachtneming van door burgemeester en wethouders vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Indien er geen beleidsregels aanwezig zijn, gelden de actuele CROW kencijfers. Zijn er wel beleidsregels en wijzigen deze gedurende de planperiode dan gelden de gewijzigde regels. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

19.3 Parkeren van voertuigen van autobedrijf e.d.

Het is degene die er zijn bedrijf, nevenbedrijf dan wel een gewoonte van maakt voertuigen te stallen, te herstellen, te slopen, te verhuren of te verhandelen, toegestaan:

- a. maximaal twee voertuigen die hem toebehoren of zijn toevertrouwd, op de weg te parkeren mits dit uitsluitend gebeurt binnen een cirkel met een straal van 100 meter met als middelpunt een van deze voertuigen;
- b. een openbare plaats als werkplaats voor voertuigen te gebruiken.

19.4 Parkeren van reclamevoertuigen

19.4.1 Strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met dit plan geldt het parkeren op de weg van een voertuig dat is voorzien van een aanduiding van handelsreclame, met het kennelijk doel daarmee handelsreclame te maken.

19.4.2 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Bij een omgevingsvergunning kan van het bepaalde in lid 19.4.1 worden afgeweken, mits:
 1. dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het rustige woongenot van aangrenzende gronden.

19.5 Ligplaats woonschepen en overige vaartuigen

Als gebruik in strijd met dit plan geldt het met een vaartuig innemen of hebben van een ligplaats, dan wel het beschikbaar stellen van een ligplaats voor een vaartuig.

19.6 Het verbranden van afvalstoffen buiten inrichtingen of anderszins stoken van vuur

19.6.1 Strijdig gebruik

- a. Als gebruik in strijd met dit plan geldt het in de openlucht verbranden van afvalstoffen buiten inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer of anderszins vuur aan te leggen, te stoken of te hebben.
- b. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op:
 1. verlichting door middel van kaarsen, fakkels en dergelijke;
 2. sfeervuren zoals terrashaarden en vuurkorven, indien geen afvalstoffen worden verbrand;
 3. vuur voor koken, bakken en braden;
 4. situaties waarin wordt voorzien door artikel 429, aanhef en onder 1 of 3, van het Wetboek van Strafrecht of de Provinciale milieuverordening.

19.6.2 Afwijkingsbevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 19.6.1 voor het in de openlucht verbranden van afvalstoffen buiten inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer of anderszins vuur aan te leggen, te stoken of te hebben, indien dit geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor:

- a. de natuurlijke- en landschappelijke waarden;
- b. de volksgezondheid;
- c. de bescherming van het milieu.

19.7 Vellen en rooien van houtopstanden

19.7.1 Verbod op het vellen van houtopstanden zonder vergunning

- a. Het is verboden houtopstanden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevolle boom' zonder omgevingsvergunning te vellen of te doen vellen.
- b. Het onder a. bedoelde verbod geldt eveneens voor:
 1. houtopstand die is aangelegd op basis van een herplant- en instandhoudingsplicht op grond van lid 19.7.6 en lid 19.7.7;
 2. houtopstand die is aangelegd op grond van een overeenkomst met een publiekrechtelijk bestuursorgaan.

- c. Het onder a. gestelde verbod geldt niet voor:
1. een houtopstand die moet worden geveld krachtens de Plantenziektenwet of krachtens een aanschrijving van Burgemeester en wethouders, zulks onverminderd het bepaalde in lid 19.7.7;
 2. het periodiek vellen van hakhout ter uitvoering van het reguliere onderhoud;
 3. het periodiek knotten of kandelabereren als noodzakelijke beheermaatregel bij knobomen, gekandelaberde bomen of leibomen ter uitvoering van het reguliere onderhoud;
 4. Het vellen dat reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 5. Het vellen dat mag worden uitgevoerd krachtens een ten tijde van de inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

19.7.2 Aanvraag

De omgevingsvergunning moet gemotiveerd worden aangevraagd door of namens dan wel met toestemming van degene, die krachtens zakelijk recht of door degene die krachtens publiekrechtelijke bevoegdheid gerechtigd is over de beschermde houtopstand te beschikken, onder overlegging van een overzicht van de overige vergunningen, ontheffingen of toestemmingen die nodig zijn voor de realisatie van een project.

19.7.3 Criteria

- a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 19.7.1 om te vellen weigeren dan wel onder voorschriften verlenen.
- b. De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 19.7.1 kan, mits alternatieven voor behoud uitputtend zijn onderzocht, slechts bij uitzondering worden verleend indien:
1. een zwaarwegend algemeen maatschappelijk belang opweegt tegen duurzaam behoud van de houtopstand of;
 2. naar boomdeskundige maatstaven instandhouding niet langer verantwoord is ter voorkoming van letsel of schade.

19.7.4 Intrekking of wijziging

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 19.7.1 kan worden ingetrokken of gewijzigd:

- a. indien onjuiste of onvolledige gegevens ter verkrijging van ontheffing of vergunning zijn verstrekt;
- b. indien na het verlenen van ontheffing of vergunning, op grond van verandering van inzichten of omstandigheden opgetreden na verlening, wijziging of intrekking noodzakelijk is vanwege het belang of de belangen ter bescherming waarvan ontheffing of vergunning is vereist;
- c. indien beperkingen die aan de ontheffing of vergunning zijn of worden vervuld;
- d. indien van de ontheffing of vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen een daarin gestelde termijn of indien deze termijn ontbreekt, binnen een redelijke termijn.

19.7.5 Beperking geldigheidsduur

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 19.7.1 vervalt indien daarvan niet binnen maximaal één jaar na het onherroepelijk zijn van de omgevingsvergunning gebruik is gemaakt, tenzij een langere termijn noodzakelijk is vanwege de voorzienbare langere uitvoeringstermijn van een project.
- b. In het geval de omgevingsvergunning meer dan één beschermde boom betreft, is de omgevingsvergunning voor alle beschermde bomen slechts één jaar geldig, ook als in fasen geveld wordt of één of enkele beschermde bomen al geveld zijn, behoudens de in het eerste lid gestelde bevoegdheid tot het voorschrijven van een langere termijn.

19.7.6 Bijzondere vergunningsvoorschriften

- a. Tot de aan de omgevingsvergunning te verbinden voorschriften kan behoren het voorschrift dat binnen een bepaalde termijn en overeenkomstig de door bevoegd gezag te geven aanwijzingen moet worden herplant.
- b. Indien niet ter plaatse kan worden herplant, kan tot de aan een omgevingsvergunning tot vellen te verbinden voorschriften behoren het voorschrift dat een geldelijke bijdrage gestort dient te worden in het gemeentelijk herplantfonds.
- c. In het voorschrift als bedoeld onder a. wordt telkens bepaald binnen welke termijn na de herplant en op welke wijze niet aangeslagen herplant moet worden vervangen.

- d. Tot aan de omgevingsvergunning te verbinden voorschriften kan het voorschrift behoren dat pas tot vellen van de beschermde houtopstand op en bij bouw- en aanlegwerken of andere ruimtelijke herinrichting of reconstructie mag worden overgegaan indien andere vergunningen, toestemmingen of ruimtelijke orderingsprocedures onherroepelijk geworden zijn en de feitelijke en financiële voortgang van de werken voldoende gewaarborgd is.

19.7.7 Herplant/instandhoudingsplicht

Indien een houtopstand waarop het verbod tot vellen als bedoeld in lid 19.7.1 in het voortbestaan ernstig worden bedreigd, kan het bevoegd gezag aan de zakelijk gerechtigde tot de grond waarop zich de houtopstand bevindt dan wel aan degene die uit andere hoofde tot het treffen van voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen om:

1. overeenkomstig de door hen te geven aanwijzingen binnen een door hen te stellen termijn voorzieningen te treffen, waardoor die bedreiging wordt weggenomen;
2. een Bomen Effect Analyse op te stellen en aan te bieden aan het bevoegd gezag;
3. burgemeester en wethouders overwegen hierbij tevens de noodzaak tot het vergoeden van kosten of andere vormen van bijstand in de maatregelen.

19.7.8 Bestrijding van boomziekten

- a. Indien zich op een terrein één of meer bomen bevinden die naar het oordeel van het bevoegd gezag gevaar opleveren van verspreiding van een boomziekte of voor vermeerdering van de ziekteverspreiders zoals insecten, is de rechthebbende, indien hij daartoe door het bevoegd gezag is aangeschreven, verplicht binnen de bij aanschrijving vast te stellen termijn:
1. de boom te vellen.
 2. conform richtlijnen van de gemeente de gevelde boom direct zodanig te behandelen dat verspreiding van de boomziekte wordt voorkomen.
- b. Het is verboden gevelde bomen of delen daarvan voorhanden of in voorraad te hebben of te vervoeren, indien het een boomsoort betreft die de desbetreffende boomziekte kan verspreiden.
- c. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van dit verbod.
- d. Het niet voldoen aan de in het eerste lid bedoelde aanschrijving biedt een basis voor de toepassing van bestuursdwang, waarbij de noodzakelijke werkzaamheden, voor risico en voor rekening van aangeschrevene, door of namens de gemeente kunnen worden verricht.

19.7.9 Bescherming publieke bomen

- a. Het is verboden om bomen in eigendom van de gemeente:
1. te beschadigen, te bekladden of te beplakken;
 2. daaraan snoeiwerk te verrichten, behoudens door de gemeente opgedragen boomverzorgende taken.
- b. Het is verboden om zonder vergunning van Burgemeester of wethouders één of meer voorwerpen in of aan een gemeentelijke boom aan te brengen of anderszins te bevestigen.

19.8 Openbaar water, ligplaatsen en vaarwegen

Als gebruik in strijd met dit plan geldt:

- a. het toebrengen van schade aan openbaar water en vaarwegen;
- b. het toebrengen van gevaar door ondoelmatig en onveilig gebruik van openbaar water en vaarwegen.

19.9 Voorwerpen in, op of boven openbaar water en vaarwegen

19.9.1 Strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met dit plan geldt het:

- a. op, in of boven openbaar water plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp, niet zijnde een vaartuig, behoudens het bepaalde in lid 11.2.2 onder b;
- b. op, in of boven openbaar water plaatsen, aanbrengen of hebben van voorwerpen waarop gedachten of gevoelens worden geopenbaard, indien dit door zijn omvang of vormgeving, constructie of plaats van bevestiging gevaar oplevert voor de bruikbaarheid van het openbaar water of voor het doelmatig en veilig gebruik daarvan, dan wel een belemmering vormt voor het doelmatig beheer en onderhoud van het openbaar water.

19.9.2 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 19.9.1 ten behoeve van het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp, niet zijnde een vaartuig, in of boven openbaar water, met dien verstande dat een voorwerp door zijn omvang of vormgeving, constructie of plaats van bevestiging geen gevaar oplevert voor de bruikbaarheid van het openbaar water of voor het doelmatig en veilig gebruik daarvan, dan wel geen belemmering vormt voor het doelmatig beheer en onderhoud van het openbaar water.

19.10 Beschadigen van waterstaatswerken

19.10.1 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden schade toe te brengen aan of veranderingen aan te brengen in de toestand van openbare wateren, havens, dijken, wallen, kaden, trekpaden, beschoeiingen, oeverbegroeiing, bruggen, zetten, duikers, pompen, waterleidingen, gordingen, aanlegpalen, stootpalen, bakens of sluizen die bij de gemeente in beheer zijn.
- b. Het verbod is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door het Wetboek van Strafrecht, het Binnenvaartpolitiereglement, de Waterwet of een provinciale Scheepvaartwegen- of Vaarwegenverordening.

19.11 Reddingsmiddelen

Het is verboden een voor het redden van drenkelingen bestemd en daartoe bij het water aangebracht voorwerp te gebruiken voor een ander doel dan wel voor dadelijk gebruik ongeschikt te maken.

19.12 Veiligheid op het water

- a. Het is aan een ieder die zich als bader of zwemmer in het openbaar water ophoudt, verboden zich zodanig te gedragen dat het scheepvaartverkeer daarvan hinder of gevaar kan ondervinden.
- b. Het is aan een ieder die zich als bader of zwemmer in het openbaar water ophoudt, verboden zich in havens in het water te begeven of te bevinden.
- c. Het verbod is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door het Binnenvaartpolitiereglement, de Waterwet of een provinciale Scheepvaartwegen- of Vaarwegenverordening.

19.13 Overlast aan vaartuigen

- a. Het is verboden zich zonder redelijk doel vast te houden aan een vaartuig in openbaar water, daarop te klimmen of zich daarop of daarin te begeven of te bevinden.
- b. Het is aan degene die daartoe niet bevoegd is verboden een vaartuig, liggend in of aan een openbaar water, los te maken.
- c. Het is degene die daartoe niet bevoegd is verboden zich in havens op de loopsteigers tussen vaartuigen te begeven of te bevinden.

Artikel 20 Algemene aanduidingsregels

20.1 geluidzone - industrie

- a. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn alleen nieuwe geluidsgevoelige gebouwen toegestaan als ze voldoen aan de grenswaarde van 52 dB voor industrielawaai.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' opgeheven wordt indien de bron van de geluidzone is opgehouden te bestaan.

20.2 geluidzone - spoor

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - spoor' zijn alleen nieuwe geluidsgevoelige gebouwen toegestaan als ze voldoen aan de grenswaarde van 67 dB voor spoorweglawaaai.

20.3 geluidzone - weg

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg' zijn alleen nieuwe geluidsgevoelige gebouwen toegestaan als ze voldoen aan de grenswaarde van 56 dB voor wegverkeerslawaaai.

20.4 milieuzone - geluidsgevoelige functie

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie' kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuwe woning of ander geluidsgevoelig gebouw slechts worden verleend indien vaststaat dat op de gevel(s) van dit gebouw de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde) ingevolge de beschikking Hogere waarde, met inachtneming van de in deze beschikking gestelde voorwaarde(n) en aantallen, niet overschrijdt;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie':
 1. wordt opgeheven wordt indien de bron van de milieuzone is opgehouden te bestaan;
 2. wordt verkleind wanneer de bron van de milieuzone afneemt.

20.5 milieuzone - trillingshinder spoor - minimale afstand

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - trillingshinder spoor - minimale afstand' zijn geen woningen toegestaan.

20.6 milieuzone - trillingshinder spoor - richtafstand

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - trillingshinder spoor - richtafstand' zijn alleen woningen toegestaan als alle wanden worden uitgevoerd met steenachtige materialen.

Artikel 21 Algemene afwijkingsregels

21.1 Algemeen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen - tenzij op grond van Hoofdstuk 2 reeds kan worden afgeweken van het bestemmingsplan - door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het plan voor:
 1. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
 2. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
- b. De omgevingsvergunning wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

21.2 Kamergewijze verhuur en/of woon (zorg) initiatieven

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan voor het toestaan van het gebruik van een woning en/of wooneenheid door kamergewijze verhuur en / of woon (zorg) initiatieven met meerdere huishoudens mits het:

- a. past binnen de daarvoor geldende gemeentelijke beleidsregels;
- b. past binnen de geldende bouwregels en de voor het overige geldende gebruiksbepalingen;
- c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- e. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgeven met betrekking tot de (plan)kosten;
- f. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivatie.

21.3 Aantal woningen

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan voor het toestaan van meer woningen tot ten hoogste 1250 in totaal in de bestemmingvlakken van de bestemmingen 'Woongebied', Wonen en Gemengd.
- b. De omgevingsvergunning wordt niet verleend indien:
 1. daardoor onevenredige aantasting plaatsvindt van het bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid;
 2. de bouw van extra woningen niet milieuhygiënisch inpasbaar is;
 3. er sprake is van woningsplitsing.

21.4 Grotere oppervlakte bijbehorende bouwwerken

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan voor het vergroten van het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw tot ten hoogste 60 m², met dien verstande dat een bebouwingspercentage van het bouwperceel van ten hoogste 60 in acht genomen wordt.
- b. De omgevingsvergunning wordt niet verleend indien onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de gebruiksmogelijkheden en het rustige woongenot van aangrenzende gronden;
 2. het bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid.

21.5 Het plaatsen van reclameborden of opslaan van roerende goederen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan ten behoeve van:

- het plaatsen van reclameborden op of aan een openbare plaats of weg; en/of
- het opslaan van roerende zaken in een door de gemeente aangewezen gedeelte en het als eigenaar, beperkt zakelijk gerechtigde of gebruiker van een onroerende zaak in een daarbij aangewezen gedeelte van de gemeente;

met dien verstande dat:

- a. het beoogde gebruik geen schade toebrengt aan de weg, geen gevaar oplevert voor de bruikbaarheid van de weg of voor het doelmatig en veilig gebruik daarvan, dan wel geen belemmering kan vormen voor het doelmatig beheer en onderhoud van de weg;
- b. het beoogde gebruik hetzij op zichzelf, hetzij in verband met de omgeving voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Artikel 22 Algemene wijzigingsregels

22.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

22.2 Wetgevingzone - wijzigingsgebied

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd ter plaatse van 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' de bestemming van gronden als bedoeld in de artikelen 9 (Verkeer) en 10 (Verkeer - Railverkeer) te wijzigen ten behoeve van de uitoefening van agrarische activiteiten, met inachtneming van de navolgende regels:

- uitsluitend grondgebonden agrarisch grondgebruik is toegestaan, waarbij boom-, (bloem)bol- en sierteelt niet is toegestaan. Extensief dagrecreatief medegebruik is eveneens toegestaan.
- gebouwen zijn niet toegestaan, uitsluitend zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan die ten dienste staan van het agrarisch grondgebruik.
- de wijziging, gelet op de ligging, aard en omvang ten opzichte van de in de nabijheid gelegen functies, een zodanig beperkte (milieu)hinder veroorzaakt dat daardoor de belangen van deze functies niet in onevenredige mate worden geschonden;
- het woon- en leefklimaat op omliggende percelen niet onevenredig wordt aangetast.

22.3 Wijzigen algemene gebruiksregels

Het college van burgemeester en wethouders kan:

- a. de leden 19.6, 19.8 en 19.9 wijzigen naar aanleiding van aanpassing van de APV Vijfheerenlanden 2019;
- b. lid 19.7 wijzigen naar aanleiding van aanpassing van de Bomenverordening Leerdam 2010.

Artikel 23 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

23.1 Omgevingsvergunningsplicht voor het aanleggen, beschadigen en veranderen van een weg

23.1.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op en in de hierna genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren te doen of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

- a. een weg aan te leggen;
- b. de verharding van een weg op te breken
- c. in een weg te graven of te spitten
- d. de aard of breedte van de wegverharding te veranderen of anderszins verandering te brengen in de wijze van aanleg van een weg;
- e. een uitweg te maken naar de weg;
- f. verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.

23.1.2 Beoordelingscriteria

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 23.1.1 alleen indien dit niet leidt tot aantasting van:

- a. de bruikbaarheid van de weg;
- b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg.

23.1.3 Uitzonderingen vergunningplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 23.1.1 is vereist voor:

- a. werken of werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. werken of werkzaamheden ten behoeve van tijdelijke bouwwegen zoals bedoeld in lid 19.1;
- c. werken of werkzaamheden die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning;
- d. voor overheden bij het uitvoeren van hun publieke taak;
- e. voor zover in het in 23.1.1 geregelde onderwerp wordt voorzien door het Wetboek van Strafrecht, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken, het Provinciaal Wegenreglement, de Waterschapskeur, de Telecommunicatiewet of de daarop gebaseerde telecommunicatieverordening van de provincie Utrecht.

23.2 Omgevingsvergunningsplicht voor het maken en veranderen van een uitweg

23.2.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op en in de hierna genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren te doen of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

- a. een uitweg te maken naar de weg;
- b. van de weg gebruik te maken voor het hebben van een uitweg;
- c. verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.

23.2.2 Beoordelingscriteria

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 23.2.1 alleen indien dit niet leidt tot aantasting van:

- a. de bruikbaarheid van de weg;
- b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- d. de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

23.2.3 Uitzonderingen vergunningplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 23.2.1 is vereist voor:

- a. werken of werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. werken of werkzaamheden ten behoeve van tijdelijke bouwwegen zoals bedoeld in lid 19.1;
- c. werken of werkzaamheden die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning;
- d. voor zover in het in 23.2.1 geregelde onderwerp wordt voorzien door het Wetboek van Strafrecht, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken, het Provinciaal Wegenreglement, de Waterschapskeur, de Telecommunicatiewet of de daarop gebaseerde telecommunicatieverordening van de provincie Utrecht.

Artikel 24 APV

Indien de bepalingen in dit plan strijdig zijn met de bepalingen uit de APV Vijfheerenlanden 2019, of diens rechtsopvolger, dan zijn de bepalingen in dit plan niet van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 25 Overgangsrecht

25.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid 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.

25.2 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 in het bepaalde in sub 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 in het bepaalde 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.

Artikel 26 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Chw bestemmingsplan 'CHW bestemmingsplan Broekgraaf'.