

**REGELS**

**van het  
bestemmingsplan**

**Ter Aar Vernieuwd Verbonden**

**van de**

**Gemeente Nieuwkoop**

## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	14
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>15</b>
Artikel 3	Gemengd	15
Artikel 4	Groen	18
Artikel 5	Sport	20
Artikel 6	Tuin	23
Artikel 7	Verkeer	25
Artikel 8	Verkeer - Verblijfsgebied	27
Artikel 9	Wonen	28
Artikel 10	Woongebied	33
Artikel 11	Leiding - Riool	38
Artikel 12	Waarde - Archeologie 1	40
Artikel 13	Waarde - Archeologie 3	43
Artikel 14	Waterstaat - Waterkering	46
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>48</b>
Artikel 15	Anti-dubbelregel	48
Artikel 16	Algemene bouwregels	48
Artikel 17	Algemene aanduidingsregels	51
Artikel 18	Algemene afwijkingsregels	52
Artikel 19	Algemene wijzigingsregels	53
Artikel 20	Overige regels - Parkeren	54
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>55</b>
Artikel 21	Overgangsrecht	55
Artikel 22	Slotregel	56
<b>Bijlage 1</b>	<b>Lijst van bedrijfsactiviteiten</b>	<b>57</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2015</b>	<b>57</b>

## **Hoofdstuk 1      Inleidende regels**

### **Artikel 1      Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan**  
Het bestemmingsplan 'Ter Aar Vernieuwd Verbonden' met identificatienummer NL.IMRO.0569.bpTARikcsprtharot-va02 van de gemeente Nieuwkoop.
- 1.2 bestemmingsplan**  
De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.
- 1.3 aanduiding**  
Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.4 aanduidingsgrens**  
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.5 aanduidingsvlak**  
Een geometrisch bepaald vlak waarop een aanduiding betrekking heeft.
- 1.6 aaneengebouwde woning**  
Een woning die onderdeel uitmaakt van minimaal drie aaneengebouwde woningen.
- 1.7 afhankelijke woonruimte**  
Een deel van het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin (een gedeelte van) een huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest.
- 1.8 ambulante handel**  
Markthandel, straathandel aan de openbare weg of het water, bijvoorbeeld in de vorm van een kiosk, vanaf een standplaats of een ligplaats, alsmede het venten.

### **1.9 archeologisch onderzoek**

Het verrichten van werkzaamheden met als doel het verzamelen van kennis en wetenschap van bekende of verwachte overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden. Een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd op basis van een programma van eisen opgesteld overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, dat moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders. In het programma van eisen wordt aangegeven op welke wijze de voorwaarden die aan de vergunning worden verbonden worden uitgevoerd.

### **1.10 archeologische waarde**

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het belang voor de archeologie en de kennis van de beschavingsgeschiedenis.

### **1.11 bebouwing**

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

### **1.12 bebouwingspercentage**

Een aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

### **1.13 bedrijf**

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

### **1.14 bedrijf aan huis**

Het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten en webwinkels.

### **1.15 bedrijfsvloeroppervlakte**

De totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

### **1.16 bedrijfswoning**

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming.

### **1.17 begane grond**

De bouwlaag van een gebouw die ter hoogte van het maaiveld is gelegen, waarop in de meeste gevallen de hoofdtoegang van het gebouw is gesitueerd, en waaronder zich een kruipruimte, kelder of souterrain kunnen bevinden.

### **1.18 beroep aan huis**

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

### **1.19 bestaande (bedrijfs) bebouwing**

(Bedrijfs)bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor bouwen, met uitzondering van bebouwing die weliswaar bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar is gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **1.20 bestaande aantal woningen**

Het aantal woningen, bedrijfswoningen of recreatiewoningen dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen, met uitzondering van de woningen, bedrijfswoningen of recreatiewoningen die zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning voor bouwen en in strijd met voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **1.21 bestaande omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu**

De geldende omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de gebouwen die zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning voor bouwen en in strijd met voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **1.22 bestaande oppervlakte van bedrijfsgebouwen**

De totale (grond)oppervlakte aan bedrijfsgebouwen die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen,

### **1.23 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

**1.24 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.25 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.

**1.26 bouwen**

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

**1.27 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak

**1.28 bouwkundig peil**

Voor bouwwerken is het peil de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer.

**1.29 bouwperceel**

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

**1.30 bouwperceelgrens**

Een grens van een bouwperceel.

**1.31 bouwvlak**

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

**1.32 bouwwerk**

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond en bestemd is om ter plaatse te functioneren.

**1.33 bruto vloeroppervlak (bvo)**

het totale gebouwde vloeroppervlak van de ruimte die wordt gebruikt voor de in het plan aangegeven doeleinden.

**1.34 coffeeshop**

Gelegenheid waar softdrugs wordt verkocht.

**1.35 dakkapel**

Alle door wanden omsloten en voor mensen toegankelijke bouwwerken die op een dakschild worden gebouwd die voldoen aan de criteria benoemd in de bouwregels.

### **1.36 detailhandel**

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

### **1.37 dienstverlening**

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé.

### **1.38 doeleinden van openbaar nut**

Kleinschalige nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes en schakelkastjes, ondergrondse lokale leidingen, tele- en datacommunicatieleidingen, riolering, telefooncellen en wachthuisjes, straatvoorzieningen (o.a. voor afvalstoffen).

### **1.39 erf: let op bij bouwblok**

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

### **1.40 erfgebied**

Erf aan de achterkant van het hoofdgebouw en op meer dan 1 meter achter de voorkant van het hoofdgebouw.

### **1.41 erker**

Bijbehorend bouwwerk van ondergeschikte betekenis aan de begane grond van een gebouw, waarvan de wanden, met uitzondering van de borstwering, door vensters worden gevormd.

### **1.42 evenement**

Een voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak met een duur van ten hoogste 5 dagen per evenement, het opbouwen en afbouwen van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.

### **1.43 extensief recreatief medegebruik:**

Vormen van dagrecreatief medegebruik van gronden met een extensief karakter, zoals wandelen, fietsen, paardrijden en sportvissen.

### **1.44 gebouw**

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

**1.45 geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder)**

Hieronder worden verstaan: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan de genoemde (t.w. verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven), alsmede de terreinen die behoren bij de andere gezondheidszorggebouwen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, alsmede woonwagendstandplaatsen.

**1.46 geschakelde woning**

Woningen waarvan de hoofdgebouwen door middel van bijbehorende bouwwerken met elkaar zijn verbonden en waarbij minimaal 1 zijgevel in de zijdelingse perceelsgrens staat.

**1.47 gesloten oppervlakteverharding**

Aaneengesloten bodembedekking ten behoeve van bijvoorbeeld (weg)verkeer, parkeren, de aanleg van tuinen, erven en dergelijke, door gebruikmaking van materialen als beton, steen, asfalt en/of metaal.

**1.48 gestapelde woning**

Een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is.

**1.49 gevel**

bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak.

**1.50 hoofdgebouw**

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

**1.51 hoofdverblijf**

Het adres dat fungeert als het centrum van iemands sociale en maatschappelijke activiteiten en dat ingevolge de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens noopt tot inschrijving als woonadres.

**1.52 huishouden**

Een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voeren.

**1.53 kamerbewoning**

Het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken door een of meer onzelfstandige huishoudens.

**1.54 kantine**

een ruimte waarin de bedrijfsuitoefening is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van maaltijden, eenvoudige etenswaren en dranken.

**1.55 kantoor**

Het bedrijfsmatig uitoefenen van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden of het eigen bedrijf/instelling.

**1.56 kunstwerken**

Bouwwerken geen gebouwen zijnde van wegen waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke.

**1.57 landschappelijke waarde**

De aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

**1.58 maaiveld**

De gemiddelde hoogte van het terrein.

**1.59 maatschappelijke voorzieningen**

Het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, zoals:

- bibliotheken; en/of
- gezondheidszorg; en/of
- jeugd opvang; en/of
- naschools opvang; en/of
- onderwijs; en/of
- praktijkruimte; en/of
- verenigingsleven; en/of
- welzijnsinstellingen; en/of
- zorginstellingen.

**1.60 mantelzorg**

Intensieve zorg of ondersteuning die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met behulp van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal medisch-adviseur kan worden aangetoond.

**1.61 mantelzorgwoning**

Een tijdelijke zelfstandige woonvorm ten behoeve van mantelzorg, waarbij bewoning van een (bij)gebouw tijdelijk is toegestaan en er sprake is van de huisvesting van één huishouden.

**1.62 natuurwaarde**

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora- en fauna.

**1.63 nutsvoorzieningen**

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

**1.64 ondergeschikte functie**

Functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt.

**1.65 ondergronds bouwwerk**

Een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,50 meter beneden peil.

**1.66 overkapping**

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal één eigen wand, of omsloten door maximaal twee niet-eigen wanden, en voorzien van een dak, waaronder begrepen een carport.

**1.67 peil**

- a. Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst; de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- b. Voor gebouwen langs een dijk; de gemiddelde hoogte van de bestaande weg op de dijk, ter plaatse van de naar de dijk gekeerde zijde van het gebouw.
- c. Voor oeverbeschoeiingen: de gemiddelde waterlijn.
- d. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

**1.68 perceel**

Een deel van het Nederlands grondgebied van welk deel de Dienst voor het kadaster en de openbare registers de begrenzing met behulp van landmeetkundige gegevens heeft vastgelegd op grond van gegevens betreffende de rechtstoestand, bestemming en het gebruik en dat door zijn kadastrale aanduiding is gekenmerkt.

**1.69 perceelsgrens**

Een grens van een bouwperceel.

**1.70 prostitutie**

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

**1.71 raamprostitutie**

Een seksinrichting in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere, voor het publiek toegankelijke plaats zichtbaar beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

**1.72 risicovolle inrichting**

Een inrichting, bij welke volgens het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

**1.73 seksinrichting**

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

**1.74 smartshop/growshop**

Een bedrijf waar bedrijfsmatig psychoactieve middelen en/of benodigdheden voor de kweek van hennep en/of andere verdovende middelen te koop worden aangeboden, verstrekt of geleverd.

**1.75 twee aaneengebouwde woning**

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen.

**1.76 uitleverpunt**

Een kleine ruimte, waar bedrijfsmatig goederen worden geleverd aan personen, die deze goederen aanwenden voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, zonder uitstalling ten verkoop.

**1.77 vloeroppervlakte**

De gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

### **1.78 voorgevel**

Naar de weg (als bedoeld in artikel 1 lid 1 onder b van de Wegenverkeerswet 1994) gekeerde gevel of gevels. Niet als voorgevel worden aangemerkt de gevel(s) die gekeerd zijn naar wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer, tenzij de hoofdontsluiting van het gebouw via deze weg voor langzaam verkeer loopt. Indien een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst, geldt de als zodanig door of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(-s).

### **1.79 voorgevelrooilijn**

De (binnen het bouwperceel denkbeeldig doorgetrokken) lijn door een voorgevel(s) van het hoofdgebouw. Hierbij blijven ondergeschikte bouwdelen als erkers, portalen, aan- en uitbouwen buiten beschouwing. Deze zijn niet bepalend voor de ligging van de voorgevelrooilijn.

### **1.80 voorzieningen van algemeen nut**

Voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegen waterverkeer.

### **1.81 vrijstaande woning**

Een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

### **1.82 watergangen**

Oppervlaktewateren die dienen voor de afvoer, aanvoer of berging van water.

### **1.83 waterhuishoudkundige voorzieningen**

Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit

### **1.84 waterlijn**

Het grensvlak tussen water en lucht.

### **1.85 webwinkel**

Detailhandel zonder showroom, waarvan de handel via internet verloopt en waarbij:

- a. opslag tot een maximum van 30 m<sup>2</sup> b.v.o. is toegestaan;
- b. een af-/uitleverpunt tot een maximum van 30 m<sup>2</sup> b.v.o. is toegestaan.

### **1.86 wet/wettelijke regelingen**

Indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

**1.87 winkel**

Een gebouw, of een gedeelte van een gebouw dat gebruikt wordt voor detailhandel.

**1.88 woning**

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden

**1.89 wooneenheid**

Een eenheid bestemd voor de huisvesting van één huishouden in een gebouw of deel van een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

**1.90 woonwagen**

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

**1.91 woonzorgunit**

unit in een woonzorggebouw voor mensen die nu of in de nabije toekomst zijn aangewezen op zorgverlening vanuit het woonzorggebouw.

**1.92 zelfstandige woonruimte**

Woonruimte die door één huishouden wordt bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken, douche en toilet, buiten de woonruimte en beschikt over een eigen afsluitbare toegang, al dan niet bereikbaar via een gemeenschappelijk trappenhuis of galerij.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      De dakhelling**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.2      De goothoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van de erfafscheiding van dakterrassen; boven de goothoogte zijn geen platte daken toegestaan, behoudens op dakkapellen.

### **2.3      De inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.4      De bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.5      De oppervlakte van een bouwwerk**

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. Bij een overkapping zonder gevelvlak(ken) de neerwaartse projectie van het dakvlak.

### **2.6      Afstand tot de bouwperceelsgrens**

Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

### **2.7      Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

Vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

### **2.8      Het bebouwingspercentage**

Een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak dan wel het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

### **2.9      Vloeroppervlakte**

De (gebruiks)vloeroppervlakte volgens NEN2580.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Gemengd

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, zoals beschreven in artikel 1.59;
- b. een sportcentrum, inclusief een sporthal;
- c. een kantine voor de onder a en b bedoelde functies met een maximale oppervlakte (bvo) van 250 m<sup>2</sup>;

met de daarbij behorende:

- d. parkeer-, laad- en losvoorzieningen;
- e. wegen en paden;
- f. wateren en groenvoorzieningen;
- g. voorzieningen van algemeen nut;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de verbeelding een 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangeduid;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de aangeduide bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. buiten het bouwvlak mag maximaal 30% van de gronden buiten het bouwvlak worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. de maximale bouwhoogte voor gebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer dan 3 meter bedragen.

##### 3.2.2 Overkappingen, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van overkappingen, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. overkappingen, geen gebouw zijnde, zijn binnen en buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. de maximum bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- c. de bebouwde oppervlakte mag niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedragen, mits het voorgeschreven bebouwingspercentage niet wordt overschreden.

##### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, mits het voorgeschreven bebouwingspercentage niet wordt overschreden;
- b. de maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn;
- c. de maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt 1 meter, voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn,
- d. de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 8 meter;
- e. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals een geluidscherm of geluidmuur), bedraagt 3 meter;
- f. de maximale bouwhoogte van beschoeiing, daaronder begrepen golfbrekers, bedraagt 1 meter, gemeten vanaf de waterlijn.

### **3.3 Nadere eisen**

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *3.4.1 Voorwaardelijke verplichting*

- a. Het gebruiken van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming is uitsluitend toegestaan indien binnen de bestemming 'Gemengd' zodanige geluidwerende voorzieningen zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op de gevels van woningen Westkanaalweg 119 en Mijssstraat 11 niet meer bedraagt dan:
  - 1. 50 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (inclusief bijdrage stemgeluid);
  - 2. 70 dB(A) voor het maximale geluidniveau (inclusief bijdrage stemgeluid).
- b. Onverkort het bepaalde onder a, dient voor de andere woningen die geluidbelasting ondervinden van het speelterrein in het plangebied, te allen tijde te worden voldaan aan de maximaal toelaatbare binnenwaarde van:
  - 1. 35 db(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (inclusief bijdrage stemgeluid);
  - 2. 50 dB(A) voor het maximale geluidniveau (inclusief bijdrage stemgeluid).

#### *3.4.2 Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor detailhandel en/of dienstverlening.

### 3.4.3 Evenementen

Het sportcentrum mag ten hoogste 4 keer per jaar worden gebruikt voor ééndaagse evenementen, onder de volgende voorwaarden:

1. per evenement mogen 2 dagen aan het opbouwen en afbreken worden besteed;
2. per evenement zijn maximaal 600 bezoekers toegestaan;
3. het geluidsniveau in het sportcentrum mag bij een evenement niet meer dan 93 dB(A) bedragen.

## **Artikel 4 Groen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen;
- b. wandel- en fietspaden;
- c. speelplaatsen en speelvoorzieningen;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals bruggen en duikers;

alsmede voor:

- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - hoogopgaande beplanting', de instandhouding van een strook met hoogopgaande beplanting;

met dien verstande dat:

- h. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten', geen parkeervoorzieningen en/of ontsluitingswegen zijn toegestaan;

met de daarbij behorende:

- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. in- en uitritten voor aangrenzende bouwpercelen;
- k. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### **4.2 Bouwregels**

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met in achtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte, met uitzondering van verlichtingsarmaturen, bedraagt maximaal 3 meter;
- b. de bouwhoogte van lichtarmaturen bedraagt maximaal 8 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van beschoeiing, daaronder begrepen golfbrekers, bedraagt 1 meter, gemeten vanaf de waterlijn.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. opslag 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;
- c. seksinrichting;
- d. prostitutie;
- e. coffeeshop en smartshop/growshop.

#### **4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### *4.4.1 Verbod:*

Het is verboden om op de voor 'Groen' aangewezen gronden, bestaande volwassen bomen te kappen of te laten kappen, zonder omgevingsvergunning of in afwijking daarvan.

##### *4.4.2 Uitzonderingen op het verbod:*

Het in 4.4.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- a. die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
- b. die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend.

##### *4.4.3 Weigeringsgronden*

De in 4.4.1 genoemde vergunning kan alleen worden verleend indien de instandhoudingsdoelstelling in het eerste lid, onder g, daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

## Artikel 5 Sport

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van sportactiviteiten, met daarbij behorende:
- b. water- en groenvoorzieningen;
- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij het maximum bebouwingspercentage van het desbetreffende bouwvlak door een bouwaanduiding is weergegeven op de verbeelding;
- c. de maximum goot- en bouwhoogte bedraagt ter plaatse van de bouwaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' niet meer dan is weergegeven op de verbeelding;
- d. de voorgevel van een gebouw dient in de voorste bouwgrens te worden gebouwd.

#### 5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van overkappingen, gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn binnen het bouwvlak en het erfgebied toegestaan, met dien verstande dat bij vrijstaande woningen geen bijbehorende bouwwerken in één van beide stroken van 3 meter gemeten vanaf de zijdelingse perceelsgrens zijn toegestaan;
- b. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt per hoofdgebouw:

Oppervlakte bouwpercelen	Maximale gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken
tot en met 500 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup> , mits het bouwperceel, gelegen buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd.
meer dan 500 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup> , mits het bouwperceel, gelegen buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd

- c. de maximum goothoogte bedraagt 3 meter;
- d. de maximum bouwhoogte bedraagt 5,5 meter;
- e. de maximum diepte van erkers bedraagt 1,5 meter;
- f. indien bijbehorende bouwwerken niet in de zijdelingse

- perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter te bedragen;
- g. aan de zijde(n) waar een bijbehorend bouwwerk niet aan een ander gebouw wordt aangebouwd, dient de afstand tussen de gebouwen minimaal 1 meter te bedragen;
  - h. in afwijking van het bepaalde onder a zijn bijbehorende bouwwerken die reeds aanwezig zijn op het moment van terinzagelegging van het plan, of bijbehorende bouwwerken die krachtens een op dat moment reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen mogen worden gebouwd, eveneens toegestaan.

### 5.2.3 Overkappingen

- a. overkappingen zijn binnen het gehele bouwperceel toegestaan;
- b. de maximum bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- c. de bebouwde oppervlakte mag niet meer dan 20m<sup>2</sup> bedragen, mits het bouwperceel gelegen buiten het bouwvlak voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd.

### 5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen het bouwperceel;
- b. de maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn;
- c. de maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1 meter voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn,
- d. de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 8 meter.
- e. de maximale hoogte van lichtmasten en ballenvangers bedraagt 12 meter;
- f. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter;
- g. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50% berekend over het bouwperceel voorzover gelegen buiten het bouwvlak;
- h. de maximale bouwhoogte van beschoeiing, daaronder begrepen golfbrekers, bedraagt 1 meter, gemeten vanaf de waterlijn.

## 5.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

#### **5.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2, onder b, ten behoeve van een groter maximaal gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken, tot 80 m<sup>2</sup>, voor bouwpercelen met een oppervlakte tot en met 500 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:

- a. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd moeten zijn;
- c. de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid gewaarborgd moeten zijn;
- d. de sociale veiligheid gewaarborgd moet zijn;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding gewaarborgd moeten zijn.

#### **5.5 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. opslag 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;
- c. seksinrichtingen;
- d. prostitutie;
- e. coffeeshop en smartshop/growshop.

## **Artikel 6 Tuin**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen waaronder begrepen parkeren, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

### **6.2 Bouwregels**

#### *6.2.1 Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, behoudens de gebouwen hierna in 6.2.

#### *6.2.2 Erkers*

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

- a. de diepte van een erker bedraagt maximaal 1,5 meter;
- b. de breedte van een erker mag maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
- c. op één hoek van het hoofdgebouw is een hoekerker toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 meter en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt;
- d. de goothoogte van een erker bedraagt maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw;
- e. de bouwhoogte van een erker bedraagt maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.

#### *6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen het bouwperceel;
- b. de maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn;
- c. de maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1 meter voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn,
- d. de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 8 meter. Per perceel is maximaal 1 vlaggenmast toegestaan.
- e. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter;
- f. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50% berekend over het bouwperceel voorzover gelegen buiten het bouwvlak;
- g. de maximale bouwhoogte van beschoeiing, daaronder begrepen golfbrekers, bedraagt 1 meter, gemeten vanaf de waterlijn.

#### *6.2.4 Carports*

Voor het bouwen van een carport gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup>.

### **6.3 Nadere eisen**

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

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;
- c. bewoning als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van mantelzorg;
- d. bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van mantelzorg;
- e. seksinrichting; prostitutie;
- f. coffeeshop en smartshop/growshop.

## **Artikel 7 Verkeer**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie van hoofd- en buurtontsluiting;
- b. groenvoorzieningen;
- c. speelterreinen;
- d. kunstwerken;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. waterpartijen en watergangen;
- g. voorzieningen van algemeen nut;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### **7.2 Bouwregels**

#### *7.2.1 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut en brugwachtershuisjes toegestaan, mits:
  1. de maximale bouwhoogte per gebouw 3 meter bedraagt;
  2. de maximale oppervlakte per gebouw 15 m<sup>2</sup> bedraagt.

#### *7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 8 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van beschoeiing, daaronder begrepen golfbrekers, bedraagt 1 meter, gemeten vanaf de waterlijn.

### **7.3 Nadere eisen**

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### **7.4 Specifieke gebruiksregels**

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;
- c. seksinrichting;
- d. prostitutie;
- e. coffeeshop en smartshop/growshop.

## **Artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. wegen met een functie voor verkeer en verblijf;
- b. groenvoorzieningen en langzaam verkeersroutes;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. waterpartijen en watergangen;
- e. kunstwerken;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. speelterreinen;

alsmede voor:

- i. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### **8.2 Bouwregels**

#### *8.2.1 Gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut*

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte per gebouw bedraagt 3 meter;
- b. de maximale oppervlakte per gebouw bedraagt 15 m<sup>2</sup>.

#### *8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 8 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

### **8.3 Nadere eisen**

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

## **Artikel 9 Wonen**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. de uitoefening van beroepen aan huis in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal 30% van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt, met een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
- c. mantelzorg, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van mantelzorg maximaal 75 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt;
- d. en webwinkels met opslag en een uitleverpunt tot een gezamenlijke oppervlakte van 30 m<sup>2</sup> bvo;

met de daarbij behorende:

- e. erven;
- f. tuinen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. in- en uitwegen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. waterlopen en waterpartijen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. voorzieningen van algemeen nut;
- m. steigers en plankieren;
- n. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### **9.2 Bouwregels**

#### *9.2.1 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. als hoofdgebouwen zijn vrijstaande, geschakelde, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' op de verbeelding mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld uitgesloten', zijn geschakelde woningen uitgesloten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd uitgesloten', zijn aaneengebouwde woningen uitgesloten;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' op de verbeelding mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- g. de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;
- h. bij herbouw dienen hoofdgebouwen, die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aaneen zijn gebouwd opnieuw aaneengebouwd te worden;

- i. bij herbouw dient ten minste 80% van het te herbouwen hoofdgebouw gelegen te zijn binnen de grenzen van het te slopen hoofdgebouw;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding, mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- k. de maximum goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan respectievelijk 6 meter en 10 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de bouwaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' de maximale goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan is weergegeven op de verbeelding.

### 9.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van overkappingen, gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn binnen het bouwvlak en het erfgebied toegestaan, met dien verstande dat bij vrijstaande woningen geen bijbehorende bouwwerken in één van beide stroken van 3 meter gemeten vanaf de zijdelingse perceelsgrens zijn toegestaan;
- b. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt per hoofdgebouw:

Oppervlakte bouwpercelen	Maximale gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken
tot en met 500 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup> , mits het bouwperceel, gelegen buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd.
meer dan 500 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup> , mits het bouwperceel, gelegen buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd

- c. de maximum goothoogte bedraagt 3 meter;
- d. de maximum bouwhoogte bedraagt 5,5 meter;
- e. de maximum diepte van erkers bedraagt 1,5 meter;
- f. indien bijbehorende bouwwerken niet in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter te bedragen;
- g. aan de zijde(n) waar een bijbehorend bouwwerk niet aan een ander gebouw wordt aangebouwd, dient de afstand tussen de gebouwen minimaal 1 meter te bedragen;
- h. in afwijking van het bepaalde onder a zijn bijbehorende bouwwerken die reeds aanwezig zijn op het moment van terinzagelegging van het plan, of bijbehorende bouwwerken die krachtens een op dat moment reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen mogen worden gebouwd, eveneens toegestaan.

### 9.2.3 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

- a. overkappingen zijn binnen het gehele bouwperceel toegestaan;
- b. de maximum bouwhoogte bedraagt 3 meter;

- c. de bebouwde oppervlakte mag niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedragen, mits het bouwperceel gelegen buiten het bouwvlak voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd.

#### 9.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen het bouwperceel;
- b. de maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn;
- c. de maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1 meter voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn,
- d. de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 8 meter. Per perceel is maximaal 1 vlaggenmast toegestaan;
- e. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter;
- f. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50% berekend over het bouwperceel voorzover gelegen buiten het bouwvlak;
- g. de maximale bouwhoogte van beschoeiing, daaronder begrepen golfbrekers, bedraagt 1 meter, gemeten vanaf de waterlijn.

### 9.3 **Nadere eisen**

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### 9.4 **Afwijken van de bouwregels**

#### 9.4.1 *Bijbehorende bouwwerken*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.2 onder b, ten behoeve van een groter maximaal gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken, tot 80 m<sup>2</sup>, voor bouwpercelen met een oppervlakte tot en met 500 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:

- a. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd moeten zijn;
- c. de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid gewaarborgd moeten zijn;
- d. de sociale veiligheid gewaarborgd moet zijn;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding gewaarborgd moeten zijn.

#### 9.4.2 *Erf- en terreinafscheidingen*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 9.2.4 ten behoeve van de bouw van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 2 meter hoog vóór de voorgevellijn, met inbegrip van hekken en poorten op bruggen die dienen als erf- en/of terreinafscheiding.

#### 9.4.3 *Dakopbouw*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.1, onder k, teneinde realisering van een dakopbouw toe te staan, met dien verstande dat:

- a. de toegelaten goot- en bouwhoogten met ten hoogste 2 meter mag worden vergroot;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd moeten zijn.

#### 9.4.4 *Herbouw woning*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.1, onder h en i, met dien verstande dat:

- a. het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
- b. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad;
- d. geen uit een oogpunt van milieu onaanvaardbare situatie ontstaat.

### **9.5 Specifieke gebruiksregels**

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;
- c. bewoning als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van mantelzorg;
- d. bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van mantelzorg;
- e. seksinrichting; prostitutie;
- f. coffeeshop en smartshop/growshop.

## **9.6 Afwijken van de gebruiksregels**

### *9.6.1 Bedrijf aan huis*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
  1. een omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid in de categorieën 1 of 2 als vermeld in de Lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij deze planregels);
  2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
  3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- f. maximaal 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van aan bedrijf aan huis in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 45 m<sup>2</sup>.

### *9.6.2 Kamerbewoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.5 ten behoeve van kamerbewoning, met dien verstande dat:

- a. maximaal 75 m<sup>2</sup> van een woning gebruikt mag worden voor kamerbewoning;
- b. kamerbewoning niet is toegestaan in combinatie met het gebruik van een woning voor mantelzorg en/of de uitoefening van beroepen en bedrijven aan huis als bedoeld in lid 9.1 en sublid 9.6.1;
- c. parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden.

## **Artikel 10 Woongebied**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. het wonen in een woonzorggebouw in de vorm van woonzorgunits en één beheerderswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zorgwonen';
- c. de uitoefening van beroepen aan huis in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal 30% van het vloeroppervlakte per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt, met een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
- d. mantelzorg, met dien verstande dat het oppervlakte ten behoeve van mantelzorg maximaal 75 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlakte per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt;
- e. tuinen en erven;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. wegen, paden, verblijfsgebieden en parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen en water;

alsmede voor:

- i. andere voorzieningen ten diensten van de bestemming.

### **10.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### *10.2.1 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen';
- b. als hoofdgebouwen zijn vrijstaande, twee-aan-een-gebouwde, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen toegestaan;
- c. de maximale inhoud (uitgedrukt in m<sup>3</sup>) van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan het oppervlak van het bouwperceel (uitgedrukt in m<sup>2</sup>) + 350;
- d. de maximale goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter, danwel maximaal 11 meter in het geval van een platdak, met dien verstande dat de oppervlakte van de bovenste bouwlaag niet meer mag bedragen dan 50% van de direct daaronder gelegen bouwlaag;
- e. de maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 11 meter;
- f. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60 bedragen;
- g. de afstand van hoofdgebouwen (met uitzondering van in rij aaneengebouwde woningen) tot openbaar gebied dient ten minste 3 meter te bedragen;

- h. de afstand van de niet in de zijdelingse perceelsgrens staande zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens mag:
  - 1. bij vrijstaande woningen niet minder bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat dit in het geval van geschakelde bouw voor één zijgevel geldt;
  - 2. bij twee-aan-een-gebouwde woningen niet minder bedragen dan 3 meter;
- i. de breedte van een hoofdgebouw mag:
  - 1. bij vrijstaande woningen niet minder bedragen dan 6 meter;
  - 2. bij twee-aan-een-gebouwde woningen niet minder bedragen dan 5 meter;
  - 3. bij aangebouwde (in rij) gebouwde woningen niet minder bedragen dan 4,5 meter;
- j. onder ieder hoofdgebouw mag een kelder worden gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van de kelder maximaal de oppervlakte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen en de bouwdiepte maximaal 4 meter mag bedragen.

#### 10.2.2 Aan- en bijgebouwen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- b. de totale inhoud (uitgedrukt in m<sup>3</sup>) van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 0,4 x de oppervlakte van het bouwperceel (uitgedrukt in m<sup>2</sup>) - 10;
- c. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60 bedragen;
- d. de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3 meter;
- e. de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 5,5 meter.

#### 10.2.3 Woon- en zorggebouw

In afwijking van het bepaalde in 10.2.1 en 10.2.2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zorgwonen' de volgende regels:

- a. voor het aantal woonzorgunits ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zorgwonen' gelden de volgende regels:
  - 1. het aantal woonzorgunits mag niet meer dan 19 bedragen;
  - 2. er is maximaal 1 beheerderswoning toegestaan;
- b. de maximale inhoud van het hoofdgebouw bestaande uit een woonzorggebouw mag niet meer bedragen dan 5.500 m<sup>3</sup>;
- c. de bouwhoogte van een woonzorggebouw mag niet meer dan 7 meter bedragen;
- d. bij een woonzorggebouw zijn 50 m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.
- e. onder ieder hoofdgebouw mag een kelder worden gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van de kelder maximaal de oppervlakte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen en de bouwdiepte maximaal 4 meter mag bedragen.

#### 10.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met uitzondering van overkappingen, gelden de volgende regels:
  1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn, bedraagt maximaal 3 meter, met uitzondering van:
    - erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 meter bedraagt;
    - verlichting, vlaggenmasten en antennes, waarvan de hoogte maximaal 8 meter bedraagt;
  2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn, bedraagt maximaal 3 meter, met uitzondering van:
    - erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 1 meter bedraagt;
    - verlichting, vlaggenmasten en antennes, waarvan de hoogte maximaal 8 meter bedraagt;
  3. per bouwperceel mag maximaal 1 vlaggenmast worden opgericht;
  4. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60 bedragen.
- b. Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:
  1. overkappingen zijn toegestaan binnen het gehele bouwperceel;
  2. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;
  3. het bebouwd oppervlak bedraagt maximaal 20 m<sup>2</sup>;
  4. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60 bedragen.

### 10.3 **Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid en parkeergelegenheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### 10.4 **Specifieke gebruiksregels**

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;
- c. bewoning als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van mantelzorg en met uitzondering van bewoning van woonzorgunits;
- d. bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van mantelzorg en met uitzondering van bewoning van woonzorgunits;
- e. seksinrichting;
- f. prostitutie;
- g. growshops en inrichtingen waar drugs wordt verhandeld.

## **10.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### *10.5.1 Bedrijf aan huis*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
  1. een omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid in de categorieën 1 of 2 als vermeld in de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' uit Bijlage 1 bij deze regels;
  2. een omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid niet behorende tot de categorieën 1 of 2 als vermeld in de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' uit Bijlage 1 bij deze regels, mits het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
  3. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
  4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- f. maximaal 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van aan bedrijf aan huis in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 45 m<sup>2</sup>.

### *10.5.2 Kamerbewoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.4 ten behoeve van kamerbewoning, met dien verstande dat:

- a. maximaal 75 m<sup>2</sup> van een woning gebruikt mag worden voor kamerbewoning;
- b. kamerbewoning niet is toegestaan in combinatie met het gebruik van een woning voor mantelzorg en/of de uitoefening van beroepen en bedrijven aan huis als bedoeld in lid 10.1 en sublid 10.5.1;
- c. parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

## **Artikel 11 Leiding - Riool**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een rioolpersleiding met de daarbij behorende beschermingszone, waarbij de bestemming 'Leiding - Riool' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen.

### **11.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### *11.2.1 Verbod*

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen, uitgezonderd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op de voor 'Leiding - Riool' mede bestemde gronden.

#### *11.2.2 Uitzonderingen*

- a. Het onder 11.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op bebouwing ten behoeve van de rioolpersleiding met een maximale bouwhoogte van 4 meter.
- b. Het onder 11.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet meer dan 3 meter bedragen.

### **11.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan in de omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 11.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatige functioneren van de leiding.
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

### **11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *11.4.1 Verbod*

Het is verboden om op de voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;

- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de doeleindenomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het veranderen, waaronder onder meer begrepen vergraven, verruimen of dempen van watergangen.

#### *11.4.2 Uitzonderingen*

Het in 11.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerking treding van dit plan of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend.

#### *11.4.3 Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 11.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

## **Artikel 12 Waarde - Archeologie 1**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **12.2 Bouwregels**

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm dient de aanvrager een rapport te overleggen dat voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

#### *12.2.1 Voorwaarden*

Indien uit het in 12.2 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
- b. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
- c. de verplichting de activiteit, die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

### **12.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *12.3.1 Verbod*

Onverminderd het in de monumentenwet bepaalde is het verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>:

- a. grondwerkzaamheden waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;

- c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondwater en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
- f. het heien van palen en slaan van damwanden.

### *12.3.2 Uitzonderingen*

Het onder 12.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor onderhoud en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingenvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

### *12.3.3 Beoordelingscriteria*

De onder 12.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover geen afbreuk gedaan wordt aan het behoud en bescherming van de archeologische waarden hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Het rapport dient te voldoen aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

### *12.3.4 Voorwaarden aan omgevingsvergunning*

Indien uit het in 12.3.3 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
- b. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
- c. de verplichting de activiteit, die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

## **12.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen:

- a. door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' alsnog toe te kennen aan gronden, die nu niet deze dubbelbestemming hebben, indien uit inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de huidige dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' aanpassing behoeft gelet op de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

## **Artikel 13 Waarde - Archeologie 3**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van archeologische waarden.

### **13.2 Bouwregels**

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm dient de aanvrager een rapport te overleggen dat voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

#### *13.2.1 Voorwaarden*

Indien uit het in 13.2 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
- b. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
- c. de verplichting de activiteit, die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

### **13.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *13.3.1 Verbod*

Onverminderd het in de monumentenwet bepaalde is het verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 10.000 m<sup>2</sup>:

- a. grondwerkzaamheden waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;

- c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondwater en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
- f. het heien van palen en slaan van damwanden.

### *13.3.2 Uitzonderingen*

Het onder 13.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor onderhoud en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingenvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

### *13.3.3 Beoordelingscriteria*

De onder 13.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover geen afbreuk gedaan wordt aan het behoud en bescherming van de archeologische waarden hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Het rapport dient te voldoen aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

### *13.3.4 Voorwaarden aan omgevingsvergunning*

Indien uit het in 13.3.3 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
- b. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
- c. de verplichting de activiteit, die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

## **13.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen:

- a. door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' alsnog toe te kennen aan gronden, die nu niet deze dubbelbestemming hebben, indien uit inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de huidige dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' aanpassing behoeft gelet op de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

## **Artikel 14 Waterstaat - Waterkering**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **14.2 Bouwregels**

#### *14.2.1 Voorrangsregeling*

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de waterkering als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

#### *14.2.2 Algemeen*

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

#### *14.2.3 Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### *14.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 4 meter.

### **14.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2 en toestaan dat ingevolge de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering.

### **14.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *14.4.1 Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;

- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

#### *14.4.2 Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 14.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### *14.4.3 Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 14.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterkering.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 15 Anti-dubbelregel

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

### Artikel 16 Algemene bouwregels

#### 16.1 Algemene bepaling over het ondergronds bouwen

##### 16.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

##### 16.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken (waaronder zwembaden) zijn uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak waar volgens de desbetreffende regels hoofdgebouwen dan wel bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan;
- b. de ondergrondse bouwwerken zijn alleen toegestaan onder een gebouw;
- c. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil, vermeerderd met 15 m<sup>2</sup> ten behoeve van lichttoetreding;
- d. uitstekende funderingselementen tot 75 cm en koekoeken tot 4 m<sup>2</sup> tellen niet mee voor het bebouwd oppervlak;
- e. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter vanaf peil gemeten tot onderkant keldervloer, met dien verstande dat een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding (bergbassins) tot maximaal 6 m<sup>1</sup> onder peil gebouwd mag worden;
- f. in aanvulling op het bepaalde sub a en c is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van minimaal 1 m<sup>1</sup> van de perceelsgrens;
  2. de maximale hoogte van de zwembadrand bedraagt 0,5 m<sup>1</sup> boven peil;

- g. in aanvulling op het bepaalde sub b zijn randvoorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding overal binnen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer en Verblijf' en 'Groen' toegestaan
- h. onderkeldering van recreatiewoningen is niet toegestaan.

#### *16.1.3 Afwijken diepte ondergronds bouwwerken*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken:

- a. van het bepaalde in 16.1.2 sub e voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:
  - 1. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
  - 2. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.
- b. van het bepaalde in 16.1.2 sub b en voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, die niet zijn gelegen onder een gebouw onder de voorwaarden, dat:
  - 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan de toegelaten bebouwing bovengronds;
  - 2. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
  - 3. de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid gewaarborgd moeten zijn.

#### *16.1.4 Afwijken ondergronds bouwen*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.1.2 sub b en voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, die niet zijn gelegen onder een gebouw onder de voorwaarden, dat:

- a. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid gewaarborgd moeten zijn.

## **16.2 Dakkapellen**

### *16.2.1 Dakkapellen op woningen (ook bedrijfswoningen)*

- a. De gezamenlijke oppervlakte van dakkapellen mag per dakschild niet meer ruimte in beslag nemen dan in totaal 50% van de oppervlakte van dat dakschild van de betreffende woning;
- b. en het hoogst gelegen deel van iedere dakkapel moet lager liggen dan het noksnijpunt van de woning;
- c. en de buitenzijde van de zijkant van dakkapellen (zijwang) moet minstens op 50 cm afstand van de rand van het dakschild (of gemeenschappelijke erfgrens) van de betreffende woning zijn gelegen tenzij de dakkapel samen met de burens wordt opgericht. In dit laatste geval moet de afstand van de rand van het dakvlak tot de zijde die niet vast zit aan de dakkapel van de burens worden verdubbeld tot 100 cm. Als de afstand tot de rand van het dakschild 50 cm bedraagt, mag de dakkapel geen grotere

- overstekken hebben dan 15 cm;
- d. en de bovenkant van de verticale voorzijde van dakkapellen mag niet hoger zijn gelegen dan 3 meter boven de vloer van de bouwlaag waarvoor de dakkapel is bedoeld;
- e. en dakkapellen waarvan de kozijnen geheel of gedeeltelijk in het verlengde van het gevellijng gebied worden gebouwd mogen geen grotere breedte hebben dan 50% van de (bruto) gevelbreedte waarin de dakkapel is gelegen.

#### *16.2.2 Dakkapellen op utiliteitsgebouwen*

- a. De gezamenlijke oppervlakte van dakkapellen mag per dakschild niet meer ruimte in beslag nemen dan in totaal 20% van de oppervlakte van dat dakschild van het betreffende utiliteitsgebouw;
- b. en elke afzonderlijke dakkapel mag niet breder zijn dan 5 meter (gemeten op de buitenzijde van de zijkant);
- c. en het hoogst gelegen deel van iedere dakkapel moet lager liggen dan het noksnijpunt van het utiliteitsgebouw;
- d. en de buitenzijde van de zijkant van dakkapellen (zijwang) moet minstens op 50 cm afstand van de rand van het dakvlak van het betreffende utiliteitsgebouw zijn gelegen. Als de afstand tot de rand van het dakschild 50 cm bedraagt, mag de dakkapel geen grotere overstekken hebben dan 15 cm;
- e. en de bovenkant van de verticale voorzijde van dakkapellen mag niet hoger zijn gelegen dan 3 meter boven de vloer van de bouwlaag waarvoor de dakkapel is bedoeld.

### **16.3 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel-en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken voor de situering buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

## **Artikel 17 Algemene aanduidingsregels**

### **17.1 Veiligheidszone - barim 1**

#### *17.1.1 Aanduidingsomschrijving*

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - barim 1' geldt de veiligheidscontour van een gasdrukmeet- en regelstation en zijn, in afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemming(en), geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

#### *17.1.2 Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de aanduiding 'veiligheidszone - barim 1', mits het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van het gasdrukmeet- en regelstation is beëindigd.

### **17.2 Veiligheidszone - barim 2**

#### *17.2.1 Aanduidingsomschrijving*

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - barim 2' geldt de veiligheidscontour van een gasdrukmeet- en regelstation en zijn, in afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemming(en), geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan.

#### *17.2.2 Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de aanduiding 'veiligheidszone - barim 2', mits het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van het gasdrukmeet- en regelstation is beëindigd.

## Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. voor de vestiging van een bedrijf dat niet is genoemd in de bij deze regels behorende 'Lijst van bedrijfsactiviteiten', of dat in deze Lijst is genoemd in een naast hogere categorie, maar dat naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot een groep van rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige bedrijven;
- b. de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- f. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangen/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de volgende voorwaarden:
  1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
    - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
    - binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken;
  2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
    - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zo nodig in overleg met de monumentencommissie;
    - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.

## **Artikel 19 Algemene wijzigingsregels**

### **19.1 Algemeen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, opgenomen als Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten van deze regels, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de regels, waarbij verwezen wordt naar of welke ontleend worden aan bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

## **Artikel 20 Overige regels - Parkeren**

### **20.1 Verbod**

Het is verboden een nieuw bouwwerk te bouwen, een bouwwerk te veranderen, het gebruik van een bouwwerk of gronden te veranderen of een combinatie van deze activiteiten, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, wanneer binnen het plangebied niet is voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto en fiets en in stand wordt gehouden.

### **20.2 Bevoegdheden en toetsing**

Bij een omgevingsvergunning, dan wel bij de beoordeling of het gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan (met inachtneming van het overgangsrecht in artikel 21.2 van deze regels), wordt aan de hand van de normen zoals opgenomen in de nota Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2015 in Bijlage 2 van deze regels, bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid voor auto en fiets.

Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

### **20.3 Afwijkingsregels**

Het bevoegde gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 20.2 wanneer op een andere wijze in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien en het woon- en leefklimaat daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

### **20.4 Strijdig gebruik**

Als gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt aangemerkt het gebruik van gronden en bouwwerken waarbij niet aan het bepaalde in artikel 20.1 t/m 20.3 wordt voldaan.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 21 Overgangsrecht

#### 21.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van bepaalde onder a 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.

#### 21.2 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 22 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan  
'Ter Aar Vernieuwd Verbonden'

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

1 februari 2018

De voorzitter,

.....

De griffier,

.....

## **Bijlagen bij regels**

**Bijlage 1    Lijst van bedrijfsactiviteiten**

**Bijlage 2    Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2015**