

De Zijde-Duivenvoorde 2012

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	15
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	17
Artikel 3	Bedrijf - Nutsvoorziening	17
Artikel 4	Gemengd - 1	18
Artikel 5	Gemengd - 2	20
Artikel 6	Groen	22
Artikel 7	Maatschappelijk	23
Artikel 8	Sport	25
Artikel 9	Tuin	27
Artikel 10	Verkeer	29
Artikel 11	Verkeer - Verblijfsgebied	30
Artikel 12	Water	31
Artikel 13	Wonen	32
Artikel 14	Wonen-1	35
Artikel 15	Leiding - Hoogspanningsverbinding	38
Artikel 16	Leiding - Water	39
Artikel 17	Waarde - Archeologie hoge verwachting	40
Artikel 18	Waarde - Archeologie lage verwachting	41
Artikel 19	Waterstaat - Waterkering	42
Hoofdstuk3	Algemene regels	43
Artikel 20	Anti-dubbeltelregel	43
Artikel 21	Algemene bouwregels	44
Artikel 22	Algemene gebruiksregels	45
Artikel 23	Algemene afwijkingsregels	46
Artikel 24	Algemene wijzigingsregels	47
Artikel 25	Wro - zone - Wijzigingsgebied 1	48
Artikel 26	Wro - zone - Wijzigingsgebied 2	49
Artikel 27	Algemene procedureregels	50
Artikel 28	Overige regels	51
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	55
Artikel 29	Overgangsrecht	55
Artikel 30	Slotregel	56

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan De Zijde-Duivenvoorde 2012 van de gemeente Leidschendam-Voorburg;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1916.bpzd2012-0100 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen door een bewoner van die desbetreffende woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aangrenzende woning

een woning, die zich bevindt op een aangrenzend bouwperceel;

1.7 aan- of uitbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig dan wel architectonisch opzicht te onderscheiden is van en ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, waarbij een aanbouw een toevoeging is van een afzonderlijke ruimte een uitbouw een vergroting van een bestaande ruimte;

1.8 achtergevel

de van de weg en/of water afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg of water afgekeerde gevel, niet zijnde de voor- of zijgevel;

1.9 antennedrager

antennemast of andere constructie, bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

1.10 antenne-installatie

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

1.11 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

1.12 bebouwing

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

1.13 bedrijf

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

1.14 bedrijfsgebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het bedrijfsproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie;

1.15 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een bedrijfsterrein, kennelijk slechts bedoeld voor bewoning door (het huishouden van) één persoon of één gezin, die behoort bij en waarvan de huisvesting noodzakelijk is voor en verband houdt met de bedrijfsuitoefening of het beheer van het bedrijf of de instelling op het perceel waarop de woning zich bevindt;

1.16 begane grond

de onderste bouwlaag van een gebouw;

1.17 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.18 bestaand

bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bijgebouw

een al dan niet afzonderlijk van het hoofdgebouw gebouwd, daarvan in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden en daarvan ten dienste staand, op hetzelfde (bouw)perceel als het hoofdgebouw gelegen gebouw;

1.22 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;

1.23 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.24 bouwlaag

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

1.25 bouwperceel

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

1.26 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.27 bouwvlak

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

1.28 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.29 café

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteiten het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide kleine etenswaren;

1.30 cafetaria/snackbar

een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bedoelde etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken;

1.31 carport

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld als stallingsplaats voor één of meer auto's, bestaande uit een overkapping met maximaal één wand die deel uitmaakt van de constructie van de carport zelf;

1.32 cultuurhistorischewaarde

de aan een gebied en/of bouwwerk toegekende waarde in verband met ouderdom of gaafheid, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

1.33 dagrecreatie

een vorm van recreatie waarbij personen een (gedeelte van een) dag buiten hun directe vaste of tijdelijke woonomgeving doorbrengen om zich in hun vrije tijd te ontspannen, waarbij gebruik wordt gemaakt van al dan niet daarvoor aangelegde dan wel gebouwde voorzieningen, zonder dat daarbij sprake is van overnachten;

1.34 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of -indien en voor zover daarbij sprake is van een bovenbeëindiging van enige relevante omvang- een bouwwerk;

1.35 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de goot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van deze constructie in het dakvlak is geplaatst;

1.36 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijde(n) van de constructie in één of meer dakvlakken van het dak zijn geplaatst;

1.37 detailhandel

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

1.38 detailhandel in volumineuze goederen

een detailhandelsbedrijf te onderscheiden in de volgende categorieën:

- detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;
- tuincentra;
- bouwmarkten en grootschalige meubelbedrijven, inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en -stoffering;

1.39 dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van commerciële, economische of maatschappelijke diensten aan derden, waaronder mede zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en daarmee naar hun aard gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, echter met uitzondering van een garagebedrijf, een horecabedrijf en een seksinrichting;

1.40 dienstverlening

het aanbieden, verkopen en/of leveren van commerciële, economische en/of maatschappelijke diensten aan derden;

1.41 dienstverlening met baliefunctie

het aanbieden, verkopen en/of leveren van commerciële, economische en/of maatschappelijke diensten aan derden, waarbij sprake is van een aanmerkelijke publieksfunctie;

1.42 eengezinswoning

een zelfstandig, al dan niet zijdelings aaneengebouwd gebouw dat één woning omvat;

1.43 erf

- a. achtererf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan;
- b. voorerf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn vóór de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw of voor een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan;
- c. zij-erf: gedeelte van het erf, dat is gelegen buiten de oorspronkelijke zijgevel(s);
- d. voor percelen waarin een bouwvlak is aangegeven: het gedeelte van een perceel dat is gelegen buiten het bouwvlak en dat in feitelijk opzicht is bestemd ten dienste van het gebruik van het -in het bouwvlak gesitueerde- hoofdgebouw;
- e. voor percelen waarin geen bouwvlak is aangegeven: het gedeelte van het perceel dat is gelegen buiten de hoofdmassa van het hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is bestemd ten dienste van het gebruik van het -op het perceel gesitueerde- hoofdgebouw;

1.44 garage

een tenminste aan drie zijden omsloten, overdekte ruimte, die primair bedoeld is voor het stallen van één of meerdere motorvoertuigen;

1.45 garagebox

een als complex gebouwde individuele stalling voor een auto of ander motorvoertuig;

1.46 gebouw

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

1.47 gestapelde woning

een woning waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd, dan wel waaronder voorzieningen ten behoeve van bijvoorbeeld detailhandel of dienstverlening zijn gebouwd;

1.48 geluidsbelasting

- a. vanwege een industrieterrein: de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;
- b. vanwege een spoorweg: de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke spoorwegverkeer of op een bepaald spoorweggedeelte of een combinatie van spoorweggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;
- c. vanwege het wegverkeer: de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

1.49 geluidsgevoelige functie

bewoning of andere geluidsgevoelige functies binnen zones rond industrieterreinen, wegen en spoorwegen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

1.50 geluidsgevoelig gebouw

gebouw welke dient ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie binnen zones rond industrieterreinen, wegen en spoorwegen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.51 hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld binnen zones rond industrieterreinen, wegen en spoorwegen op grond van de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.52 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmeting en/of functie dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.53 hoofdmassavan een gebouw

de massa van een gebouw, met uitzondering van aan- en/of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;

1.54 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van voedsel en/of dranken, overwegend voor gebruik ter plaatse, en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander gepaard gaande met dienstverlening en al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie (met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie);

1.55 kantine

een ondergeschikte vorm van niet-zelfstandige horeca ten dienste van een op grond van dit plan toegestane vorm van gebruik;

1.56 kantoor(ruimte)

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebruikt voor het verrichten van administratieve werkzaamheden, zakelijke en niet-zakelijke dienstverlening en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van overheidsinstellingen, semi-overheidsinstellingen, het bankwezen en naar aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

1.57 kap

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.58 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit ter plaatse (in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen) kan worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.59 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en daaraan ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van niet-commerciële dienstverlening, alsmede ondergeschikte vormen van detailhandel en/of horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.60 milieuplanologische effecten

planologisch relevante effecten op het milieu ten aanzien van de luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, flora en fauna, geluid en water.

1.61 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied;

1.62 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals onder meer transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, apparatuur voor telecommunicatie en daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

1.63 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen;

1.64 ondersteunende horeca

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is, maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie en ondergeschikt daaraan strikt functiegebonden ondersteunende horeca mag uitoefenen;

1.65 ontsluitende weg

weg en/of langzaam verkeersroute waaraan de hoofdtoegang tot het bouwperceel is gesitueerd: bij bouwpercelen welke (de mogelijkheid tot) twee hoofdtoegangen hebben wordt, voor het bepalen van wat de ontsluitende weg is, aansluiting gezocht bij de aangrenzende bouwpercelen;

1.66 opslag

het bedrijfsmatig bewaren van goederen;

1.67 peil

Voor het peil gelden de navolgende regels tenzij in de bestemmingsregels anders is bepaald:

- a. indien het bouwwerk in of op de grond wordt gebouwd wordt het peil gemeten vanaf de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld ter plaatse van het bouwwerk, zulks gezien in relatie met de hoogte van de omliggende terreinen;
- b. indien het bouwwerk in of op het water wordt gebouwd wordt het peil gemeten vanaf het waterpeil ter plaatse van het bouwwerk;

1.68 praktijkruimte:

een (werk)ruimte bedoeld voor de uitoefening van medische, paramedische of daarmee gelijk te stellen beroepen of werkzaamheden;

1.69 prostitutie

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

1.70 recreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatief gebruik is toegestaan;

1.71 seksinrichting

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

1.72 speeltoestel

een inrichting, bedoeld voor vermaak of ontspanning waarbij uitsluitend van zwaartekracht of van fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt;

1.73 sport

recreatieve voorzieningen, alsmede ondergeschikte vormen van horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.74 staat van horeca-activiteiten

de staat van horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt;

1.75 tuin

tuin, behorende bij en ten dienste van de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;

1.76 vloerafscheiding

een bouwtechnische voorziening, zoals een balkon- of terrashekwerk of borstwering, die wordt aangebracht om (val)ongelukken te voorkomen;

1.77 voorgevel

de naar de weg en/of water gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of water gekeerde gevel, de meest beeldbepalende gevel van dat gebouw, tenzij op de kaart anders is aangegeven;

1.78 voorgevelrooilijn

een denkbeeldige lijn in het verlengde van de voorgevel die in de richting van de openbare weg en/of water niet door bebouwing mag worden overschreden;

1.79 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen (zoals deze luiden ten tijde van de vaststelling van dit plan);

1.80 winkel

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat een ruimte omvat, die door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;

1.81 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

1.82 woongebouw

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

1.83 zijgevel

de zijdelingse gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg of water afgekeerde gevel, niet zijnde de voor- of achtergevel;

1.84 zorgwoning

woning en/of wooneenheid ten behoeve van zorg aan en verpleging van een bijzondere groepering of instelling

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstanden:

de kortste afstand tussen bouwwerken onderling alsmede van bouwwerken tot de perceelsgrens, gemeten vanaf elk deel van het bouwwerk.

2.2 Bebouwingspercentage

een percentage, dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak, bouwvlak respectievelijk (gedeelte van een) bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd; ondergronds bouwen wordt hier niet meegerekend.

2.3 Bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor de uitoefening van een bedrijf of dienstverlenende instelling, met inbegrip van de daartoe behorende opslag- en administratieruimten, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.

2.4 Bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 Breedte, lengte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren.

2.6 Brutovloeroppervlak:

- a. algemeen: binnen de gevels van het bouwwerk inclusief kolommen, trappenhuizen, gangen, liften en toiletten, waarbij de oppervlaktes van de diverse verdiepingen bij elkaar opgeteld moeten worden;
- b. detailhandel ondersteunende horeca: het voor publiek toegankelijke gedeelte binnen de gevels van het pand waarin de detailhandel is gevestigd inclusief de ruimte achter de kassa, maar exclusief opslagruimten en personeelsruimten.

2.7 Dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.8 Goothoogte van een bouwwerk:

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

2.9 Hoogte van een windmolen:

vanaf het peil tot aan het middelpunt van de (wieken)as van de windmolen.

2.10 Hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan het middelpunt van de (wieken)as van de windturbine.

2.11 Inhoud van een bouwwerk:

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

2.12 Overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen:

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

2.13 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;

2.14 Verkoopvloeroppervlak

de voor het publiek toegankelijke ruimte waar goederen zijn tentoongesteld en/of uitgesteld ten behoeve van verkoop;

2.15 Winkelvloeroppervlak

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

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

- a. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- b. groenvoorzieningen;
 - c. ontsluitingswegen;
 - d. paden;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. waterlopen en -partijen.

3.1.2 Dubbelbestemming

Voor zover de in het eerste lid genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming Waarde - Archeologie hoge verwachting en Waarde - Archeologie lage verwachting en/of Waterstaat - Waterkering zijn de gronden ter plaatse mede bestemd voor de nader aangegeven bestemming en geldt daarbij tevens het bepaalde in artikel 17 en 18 en/of 19 .

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

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

3.2.2 Gebouwen

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bestemmingsvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste de in artikel 21.1 aangegeven hoogte.

3.2.4 Bebouwingspercentage

- a. Het bouwvlak mag met maximaal het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd.
- b. Indien geen percentage is opgenomen mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend: het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of bouwwerken voor horeca en/of detailhandel.

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

Met betrekking tot de gronden met deze bestemming is het bepaalde in artikel 28.1.1 van toepassing.

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlenende bedrijven of instellingen zonder baliefunctie;
- b. kantoren;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. wonen, met inbegrip van aan huis verbonden beroepen;

met de daarbij behorende:

- e. groenvoorzieningen
- f. nutsvoorzieningen
- g. ontsluitingswegen;
- h. paden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. speeltoestellen;
- k. waterlopen en -partijen.

4.1.2 Aan huis verbonden beroepen binnen de functie wonen

Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep binnen de functie wonen gelden de volgende regels:

- a. het vloeroppervlak, dat wordt gebruikt ten behoeve van een aan huis verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 30% van het vloeroppervlak van de desbetreffende woning (aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen daaronder begrepen) tot een maximum van 40 m²;
- b. ten behoeve van een aan huis verbonden beroep dient in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien;
- c. het aan huis verbonden beroep mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer ter plaatse;
- d. het aan huis verbonden beroep mag niet gepaard gaan met horeca respectievelijk met detailhandel, uitgezonderd detailhandel in beperkte omvang die ondergeschikt is aan de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
- e. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep dient een uitstraling te hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie.

4.1.3 Functies op begane grond en verdieping

- a. Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond;
- b. maatschappelijke voorzieningen, kantoren en dienstverlenende bedrijven of instellingen zijn, behalve op de begane grond ook op de verdiepingen toegestaan, mits er op tenminste één van de verdiepingen wordt gewoond;
- c. wonen is zowel op de begane grond als op de verdiepingen toegestaan.

4.1.4 Dubbelbestemming

Voor zover de in het eerste lid genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming Waarde - Archeologie hoge verwachting, Waarde - Archeologie lage verwachting en/of Waterstaat - Waterkering zijn de gronden ter plaatse mede bestemd voor de nader aangegeven bestemming en geldt daarbij tevens het bepaalde in artikel 17, 18 en/of 19.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
- c. vrijstaande bijgebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

4.2.3 Aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en tegen het hoofdgebouw aangebouwde bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen binnen het bestemmingsvlak worden opgericht;
- b. aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen uit ten hoogste 1 bouwlaag bestaan, waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,30 meter;
- c. aan de achtergevel mogen over de gehele breedte van de oorspronkelijke achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden gebouwd met een diepte van maximaal 3 meter;
- d. aan de zijgevel mogen aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden gebouwd met in achtneming van de volgende bepalingen:
 1. op ten minste 3 meter achter het verlengde van de oorspronkelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
 2. waarvan de breedte maximaal de helft mag bedragen van de breedte van het bijbehorende hoofdgebouw, met dien verstande dat de breedte van de aan- en uitbouw of het aangebouwde bijgebouw ten minste 3 meter mag bedragen;
 3. waarvan de achterzijde maximaal 3 meter achter de oorspronkelijke achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw mag liggen.

4.2.4 Vrijstaande bijgebouwen

Voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. vrijstaande bijgebouwen mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd, met dien verstande dat deze op ten minste 3 meter achter de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw dienen te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bestemmingsvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in artikel 21.1.

4.2.6 Bebouwingspercentage

- a. Het bouwvlak mag met maximaal het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd;
- b. indien op de verbeelding geen percentage is opgenomen, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- c. indien op de verbeelding een bebouwingspercentage is opgenomen buiten het bouwvlak mag dat niet worden overschreden;
- d. daar waar buiten het bouwvlak geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en bijgebouwen niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bijbehorende perceel, met een maximum van 40 m².

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

Met betrekking tot de gronden met deze bestemming is het bepaalde in artikel 28.1 van toepassing.

Artikel 5 Gemengd - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlenende bedrijven of instellingen zonder baliefunctie;
- b. kantoren;
- c. maatschappelijke voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. ontsluitingswegen;
- g. paden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. speeltoestellen;
- j. waterlopen en -partijen.

5.1.2 Dubbelbestemming

Voor zover de in het eerste lid genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming Waarde - Archeologie hoge verwachting, Waarde - Archeologie lage verwachting en/of Waterstaat - Waterkering zijn de gronden ter plaatse mede bestemd voor de nader aangegeven bestemming en geldt daarbij tevens het bepaalde in artikel 17, 18 en/of 19.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
- c. vrijstaande bijgebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;

5.2.3 Aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en tegen het hoofdgebouw aangebouwde bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen binnen het bestemmingsvlak worden opgericht;
- b. aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen uit ten hoogste 1 bouwlaag bestaan, waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,30 meter;
- c. aan de achtergevel mogen over de gehele breedte van de oorspronkelijke achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden gebouwd met een diepte van maximaal 3 meter;
- d. aan de zijgevel mogen aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden gebouwd met in achtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. op ten minste 3 meter achter het verlengde van de oorspronkelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
 - 2. waarvan de breedte maximaal de helft mag bedragen van de breedte van het

- bijbehorende hoofdgebouw, met dien verstande dat de breedte van de aan- en uitbouw of het aangebouwde bijgebouw in elk geval 3 meter mag bedragen;
3. waarvan de achterzijde maximaal 3 meter achter de oorspronkelijke achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw mag liggen.

5.2.4 *Vrijstaande bijgebouwen*

Voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. vrijstaande bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd, met dien verstande dat deze op ten minste 3 meter achter de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw dienen te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.

5.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bestemmingsvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in artikel 21.1.

5.2.6 *Bebouwingspercentage*

- a. Het bouwvlak mag met maximaal het bebouwingspercentage worden bebouwd;
- b. indien op de verbeelding geen percentage is opgenomen, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- c. indien op de verbeelding een bebouwingspercentage is opgenomen buiten het bouwvlak mag dat niet worden overschreden;
- d. daar waar buiten het bouwvlak geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bijbehorende perceel, met een maximum van 40 m².

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

Met betrekking tot de gronden met deze bestemming is het bepaalde in artikel 28.1.1 van toepassing.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. plantsoenen;
- c. water;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. in- en uitritten;

met de daarbij behorende:

- f. duikers en oeververbindingen;
- g. fiets- en voetpaden;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. objecten van beeldende kunst;
- j. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
- k. (on)verharde speelvelden;
- l. speeltoestellen.

6.1.2 Dubbelbestemming

Voor zover de in het eerste lid genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming Waarde - Archeologie hoge verwachting, Waarde - Archeologie lage verwachting, Waterstaat - Waterkering, Leiding - Hoogspanningsverbinding en/of Leiding - Water zijn de gronden ter plaatse mede bestemd voor de nader aangegeven bestemming en geldt daarbij tevens het bepaalde in artikel 17, 18, 19, 15 en/of 16.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in artikel 21.1.

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

Met betrekking tot de gronden met deze bestemming is het bepaalde in artikel 28.1.1 van toepassing.

Artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding (bw) is een bedrijfswoning toegestaan;
- c. ter plaatse van de specifieke vorm van (sm-zh) is een ziekenhuis toegestaan;

met de daarbij behorende:

- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. ontsluitingswegen;
- g. paden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. speeltoestellen;
- j. waterlopen en waterpartijen.

7.1.2 Dubbelbestemming

Voor zover de in het eerste lid genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming Waarde - Archeologie hoge verwachting, Waarde - Archeologie lage verwachting en/of Waterstaat - Waterkering, zijn de gronden ter plaatse mede bestemd voor de nader aangegeven bestemming en geldt daarbij tevens het bepaalde in artikel 17, 18 en/of 19.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
- c. vrijstaande bijgebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan aangegeven op de verbeelding.

7.2.3 Aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en tegen het hoofdgebouw aangebouwde bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen binnen het bestemmingsvlak worden opgericht;
- b. aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen uit ten hoogste 1 bouwlaag bestaan, waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,30 meter;
- c. aan de achtergevel mogen over de gehele breedte van de oorspronkelijke achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden gebouwd met een diepte van maximaal 3 meter;
- d. aan de zijgevel mogen aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden gebouwd met in achtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. op ten minste 3 meter achter het verlengde van de oorspronkelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
 - 2. waarvan de breedte maximaal de helft mag bedragen van de breedte van het

- bijbehorende hoofdgebouw, met dien verstande dat de breedte van de aan- en uitbouw of het aangebouwde bijgebouw in elk geval 3 meter mag bedragen;
3. waarvan de achterzijde maximaal 3 meter achter de oorspronkelijke achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw mag liggen.

7.2.4 Vrijstaande bijgebouwen

Voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. vrijstaande bijgebouwen mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd, met dien verstande dat deze op ten minste 3 meter achter de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw dienen te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter.

7.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bestemmingsvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in artikel 21.1.

7.2.6 Bebouwingspercentage

- a. Het bouwvlak mag met maximaal het met de aanduiding 'bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd;
- b. Indien geen percentage is opgenomen mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- c. indien op de verbeelding een bebouwingspercentage is opgenomen buiten het bouwvlak mag dat niet worden overschreden;
- d. daar waar buiten het bouwvlak geen bebouwingspercentage is aangegeven mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en bijgebouwen niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bijbehorende perceel, met een maximum van 40 m².

7.3 Specifieke gebruiksregels

Tot gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend, het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel.

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

Met betrekking tot de gronden met deze bestemming is het bepaalde in artikel 28.1.1 van dit plan van toepassing.

Artikel 8 Sport

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. speelveld;
- b. sportcentrum;
- c. sporthal;
- d. sportschool;
- e. sportveld;
- f. sportzaal;
- g. ondersteunende horeca ten dienste van sportdoeleinden;
- h. ter plaatse van de specifieke vorm van sport (ss-tr) is een overdekte tribune, inclusief de benodigde ruimtes voor opslag, toegestaan;

met de daarbij bijbehorende:

- i. groenvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. ontsluitingswegen;
- l. paden;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. waterlopen en -partijen.

8.1.2 Dubbelbestemming

Voor zover de in het eerste lid genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming Waarde - Archeologie hoge verwachting, Waarde - Archeologie lage verwachting en/of Waterstaat - Waterkering zijn de gronden ter plaatse mede bestemd voor de nader aangegeven bestemming en geldt daarbij tevens het bepaalde in artikel 17, 18 en/of 19.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

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

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bestemmingsvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in artikel 21.1.

8.2.4 Bebouwingspercentage

- a. Het bouwvlak mag met maximaal het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd;
- b. indien op de verbeelding geen percentage is opgenomen mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- c. indien op de verbeelding een bebouwingspercentage is opgenomen buiten het bouwvlak mag dat niet worden overschreden;
- d. daar waar buiten het bouwvlak geen bebouwingspercentage is aangegeven mag de

gezamenlijke oppervlakte van aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bijbehorende perceel, met een maximum van 40 m².

8.3 Specifieke gebruiksregels

Tot gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend,

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor horecafuncties die niet ten dienste staan van en ondergeschikt zijn aan de in artikel 8.1.1 genoemde bestemming.

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

Met betrekking tot de gronden met deze bestemming is het bepaalde in artikel 28.1.1 van dit plan van toepassing.

Artikel 9 Tuin

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en
- b. onbebouwde erven behorende bij de op de aangrenzen gronden gelegen hoofdgebouwen.

9.1.2 Dubbelbestemming

Voor zover de in het eerste lid genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming Waarde - Archeologie hoge verwachting, Waarde - Archeologie lage verwachting, Waterstaat - Waterkering en/of Leiding - Hoogspanningsverbinding zijn de gronden ter plaatse mede bestemd voor de nader aangegeven bestemming en geldt daarbij tevens het bepaalde in artikel 17, 18, 19 en/of 15.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Behoudens artikelen 9.2.2 en 9.2.3, mag op deze gronden niet worden gebouwd.

9.2.2 Erker

Voor het bouwen van een erker aan de oorspronkelijke voorgevel van een bijbehorend hoofdgebouw gelden de navolgende regels:

- a. de breedte van de erker mag maximaal twee derde van de breedte van de oorspronkelijke voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw bedragen;
- b. de voorzijde van de erker mag maximaal 1 meter vóór de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw liggen;
- c. de oppervlakte van de erker mag maximaal 4 m² bedragen;
- d. de hoogte van de erker mag niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorend hoofdgebouw.

9.2.3 Fietsenberging

Het bouwen van een berging voor de voorgevel van een woning ten behoeve van het stallen van fietsen is alleen toegestaan indien er geen mogelijkheid aanwezig is de woning met een fiets via de achterzijde te bereiken, voorts gelden de navolgende regels:

- a. per perceel is één fietsenberging toegestaan;
- b. gebouwd aan één van de zijdelingse perceelsgrenzen;
- c. de hoogte van de fietsenberging mag maximaal 1 meter bedragen;
- d. de breedte van de fietsenberging mag maximaal 0,80 meter bedragen;
- e. de lengte van de fietsenberging mag maximaal 4 meter bedragen; m

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in artikel 21.1.

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

Met betrekking tot de gronden met deze bestemming is het bepaalde in artikel 28.1.1 van dit plan van toepassing.

9.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 9.1.1 voor het oprichten van een carport uitsluitend bij eengezinswoningen, mits minimaal aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de voortuin moet minimaal 5 meter diep zijn;
- b. per perceel is maximaal één carport toegestaan;
- c. de oppervlakte van de carport mag maximaal 20 m² bedragen;
- d. de bouwhoogte van de carport mag maximaal 3 meter bedragen;
- e. er mogen geen stedenbouwkundige bezwaren zijn.

Artikel 10 Verkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. hoofdontsluitingswegen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;

met de daarbij behorende:

- d. bermen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. oeververbindingen en duikers;
- i. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
- j. voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van verkeer;
- k. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
- l. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- m. waterlopen en -partijen;

10.1.2 Dubbelbestemming

Voor zover de in het eerste lid genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming Waarde - Archeologie hoge verwachting, Waarde - Archeologie lage verwachting, Waterstaat - Waterkering en/of Leiding - Hoogspanningsverbinding zijn de gronden ter plaatse mede bestemd voor de nader aangegeven bestemming en geldt daarbij tevens het bepaalde in artikel 17, 18, 19 en/of 15.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen en bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer;
- b. bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
- c. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2.2 Hoogtes en oppervlaktes

Voor het bouwen als bedoeld in lid 10.2.1 gelden de navolgende regels:

- a. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer en de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt ten hoogste 6 m²;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer en de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt ten hoogste 3 meter ;
- c. de bouwhoogte van gebouwde nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 5 meter;
- d. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt ten hoogste 6 meter ;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste de artikel 21.1 aangegeven hoogte.

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

Met betrekking tot de gronden met deze bestemming is het bepaalde in artikel 28.1.1 van dit plan van toepassing.

Artikel 11 Verkeer - Verblijfsgebied

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 Algemeen

De op de verbeelding voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. buurtontsluitingswegen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;

met de daarbij behorende:

- d. bermen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. speeltoestellen;
- i. terrassen.
- j. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
- k. voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
- l. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
- m. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- n. waterpartijen en -lopen;

11.1.2 Dubbelbestemming

Voor zover de in het eerste lid genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming Waarde - Archeologie hoge verwachting, Waarde - Archeologie lage verwachting, Waterstaat - Waterkering, Leiding - Hoogspanningsverbinding en/of Leiding - Water zijn de gronden ter plaatse mede bestemd voor de nader aangegeven bestemming en geldt daarbij tevens het bepaalde in artikel 17, 18, 19, 15 en/of 16.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen en bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer en de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
- b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2.2 Hoogtes en oppervlaktes

Voor het bouwen als bedoeld in artikel 11.2.1 gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer en de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt ten hoogste 6 m²;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer en de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt ten hoogste 3 meter ;
- c. de bouwhoogte van gebouwde nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 5 meter;
- d. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt ten hoogste 6 meter ;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste de artikel 21.1 aangegeven hoogte.

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

Met betrekking tot de gronden met deze bestemming is het bepaalde in artikel 28.1.1 van toepassing.

Artikel 12 Water

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Algemeen

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. oever;
- b. water;
- c. waterberging;
- d. waterkering;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. water- en oeverrecreatie;
- g. oeververbindingen ten behoeve van fietsers en voetgangers;
- h. voorzieningen ten behoeve van de bestemming zoals oeverbeschoeiingen, remmingswerken, dukdalven, stuwdammen, duikers en inlaatwerken.

12.1.2 Dubbelbestemming

Voor zover de in het eerste lid genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming Waarde - Archeologie hoge verwachting, Waarde - Archeologie lage verwachting, Waterstaat - Waterkering, Leiding - Hoogspanningsverbinding en/of Leiding - Water zijn de gronden ter plaatse mede bestemd voor de nader aangegeven bestemming en geldt daarbij tevens het bepaalde in artikel 17, 18, 19, 15 en/of 16

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op dan wel in deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen als bedoeld in lid 12.2.1 geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten hoogste 5 meter bedraagt.

12.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 12.1 voor de aanleg van steigers en vlonders ten dienste van de waterrecreatie;
- b. alvorens te beslissen op een aanvraag om ontheffing winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de waterbeheerder.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Tot gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/of bouwwerken op een wijze die de waterhuishouding dan wel het waterbergend vermogen op enige wijze negatief beïnvloedt.

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

Met betrekking tot de gronden met deze bestemming is het bepaalde in artikel 28.1.1 van toepassing.

Artikel 13 Wonen

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, aaneengebouwd en vrijstaand;
- b. aan huis verbonden beroepen;

met de daarbij behorende:

- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen.
- e. ontsluitingswegen;
- f. paden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. tuinen en erven.

13.1.2 Dubbelbestemming

Voor zover de in het eerste lid genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming Waarde - Archeologie hoge verwachting, Waarde - Archeologie lage verwachting, Waterstaat - Waterkering en/of Leiding - Hoogspanningsverbinding zijn de gronden ter plaatse mede bestemd voor de nader aangegeven bestemming en geldt daarbij tevens het bepaalde in artikel 17, 18, 19 en/of 15.

13.1.3 Aan huis verbonden beroepen

Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep gelden de volgende regels:

- a. het vloeroppervlak, dat wordt gebruikt ten behoeve van een aan huis verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 30% van het vloeroppervlak van de desbetreffende woning (aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen daaronder begrepen) tot een maximum van 40 m²;
- b. ten behoeve van een aan huis verbonden beroep dient in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien;
- c. het aan huis verbonden beroep mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer ter plaatse;
- d. het aan huis verbonden beroep mag niet gepaard gaan met horeca respectievelijk met detailhandel, uitgezonderd detailhandel in beperkte omvang die ondergeschikt is aan de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
- e. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep dient een uitstraling te hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
- c. vrijstaande bijgebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

13.2.3 Aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen uit ten hoogste 1 bouwlaag bestaan, waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,30 meter;
- c. aan de achtergevel mogen over de gehele breedte van de oorspronkelijke achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden gebouwd met een diepte van maximaal 3 meter;
- d. aan de zijgevel mogen aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden gebouwd:
 1. op ten minste 3 meter achter het verlengde van de oorspronkelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
 2. waarvan de breedte maximaal de helft mag bedragen van de breedte van het bijbehorende hoofdgebouw, met dien verstande dat de breedte van de aan- en uitbouw of het aangebouwde bijgebouw in elk geval 3 meter mag bedragen;
 3. waarvan de achterzijde maximaal 3 meter achter de oorspronkelijke achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw mag liggen.

13.2.4 Vrijstaande bijgebouwen

Voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. vrijstaande bijgebouwen mogen binnen het bestemmingsvlak, worden gebouwd, met dien verstande dat deze op ten minste 3 meter achter de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw dienen te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.

13.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bestemmingsvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in artikel 21.1.

13.2.6 Erker

Voor het bouwen van een erker aan de oorspronkelijke voorgevel van een bijbehorend hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. de erker wordt binnen het bestemmingsvlak gebouwd;
- b. de breedte van de erker mag maximaal twee derde van de breedte van de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw bedragen;
- c. de voorzijde van de erker mag maximaal 1 meter vóór de oorspronkelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw liggen;
- d. de oppervlakte van de erker mag maximaal 4 m² bedragen;
- e. de hoogte van de erker mag niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw.

13.2.7 Bebouwingspercentage

- a. het bouwvlak mag met maximaal het met de aanduiding bebouwingspercentage aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd;
- b. indien op de verbeelding geen percentage is opgenomen mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- c. indien op de verbeelding een bebouwingspercentage is opgenomen buiten het bouwvlak mag dat niet worden overschreden;
- d. daar waar buiten het bouwvlak geen bebouwingspercentage is aangegeven mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en bijgebouwen niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bijbehorende perceel, met een maximum van 40 m².

13.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van het realiseren van een dakterras afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.3 met toepassing van de regels gesteld in de Nota "Het dak op";
- b. burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.2 voor een bouwhoogte van maximaal 6 meter, indien de helling van het dak van de woning voortgezet of herhaald wordt bij de aanbouw, uitbouw of aangebouwd bijgebouw en indien de helling van het dak van de woning niet onevenredig nadelig is voor de lichttoetreding in aangrenzende percelen;
- c. burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.3 en artikel 13.2.4 voor het plaatsen van een kap met een bouwhoogte van maximaal 6 meter, mits deze kap niet onevenredig nadelig is voor de lichttoetreding in aangrenzende percelen.

13.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 13.1.3 voor het vergroten van het vloeroppervlak tot een maximum van 65 m², mits er geen sprake is van onevenredige verkeersaantrekkende werking en het parkeren ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep en/of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt.

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

Met betrekking tot de gronden met deze bestemming is het bepaalde in artikel 28.1.1 van toepassing.

Artikel 14 Wonen-1

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, gestapeld;
- b. aan huis verbonden beroepen;

met de daarbij behorende:

- c. groenvoorzieningen
- d. nutsvoorzieningen;
- e. ontsluitingswegen;
- f. paden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. tuinen en erven.

14.1.2 Dubbelbestemming

Voor zover de in het eerste lid genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming Waarde - Archeologie hoge verwachting, Waarde - Archeologie lage verwachting en/of Waterstaat - Waterkering zijn de gronden ter plaatse mede bestemd voor de nader aangegeven bestemming en geldt daarbij tevens het bepaalde in artikel 17, 18 en/of 19.

14.1.3 Aan huis verbonden beroepen

Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep gelden de volgende regels:

- a. het vloeroppervlak dat wordt gebruikt ten behoeve van een aan huis verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 30% van het vloeroppervlak van de desbetreffende woning (aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen daaronder begrepen) tot een maximum van 40 m²;
- b. ten behoeve van een aan huis verbonden beroep dient in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien;
- c. het aan huis verbonden beroep mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer ter plaatse;
- d. het aan huis verbonden beroep mag niet gepaard gaan met horeca resp. met detailhandel, uitgezonderd detailhandel in beperkte omvang die ondergeschikt is aan de uitoefening van het aan huis verbonden beroep of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- e. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep dient een uitstraling te hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan aangegeven op de verbeelding;

14.2.3 Aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen buiten het bouwvlak worden

- opgericht;
- b. aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen uit ten hoogste 1 bouwlaag bestaan, waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,30 meter;
 - c. aan de achtergevel mogen over de gehele breedte van de oorspronkelijke achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden gebouwd met een diepte van maximaal 3 meter;
 - d. aan de zijgevel mogen aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden gebouwd met in achtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. op ten minste 3 meter achter het verlengde van de oorspronkelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
 - 2. waarvan de breedte maximaal de helft mag bedragen van de breedte van het bijbehorende hoofdgebouw, met dien verstande dat de breedte van de aan- en uitbouw of het aangebouwde bijgebouw in elk geval 3 meter mag bedragen;
 - 3. waarvan de achterzijde maximaal 3 meter achter de oorspronkelijke achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw mag liggen.

14.2.4 Vrijstaande bijgebouwen

Voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. vrijstaande bijgebouwen worden binnen de bestemmingsvlakken gebouwd, met dien verstande dat deze op ten minste 3 meter achter de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw dienen te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter.

14.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste de in artikel 21.1 aangegeven hoogte.

14.2.6 Bebouwingspercentage

- a. het bouwvlak mag met maximaal het met de aanduiding 'bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd. Indien geen percentage is opgenomen mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd.
- b. daar waar buiten het bouwvlak geen bebouwingspercentage is aangegeven mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en bijgebouwen niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bijbehorende perceel, met een maximum van 40 m².

14.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van het realiseren van een dakterras afwijken van het bepaalde in artikel 14.2.3 met toepassing van de regels gesteld in de Nota "Het dak op";
- b. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in artikel 14.2.3 voor een bouwhoogte van maximaal 6 meter, indien de helling van het dak van de woning voortgezet of herhaald wordt bij de aanbouw, uitbouw of bijgebouw, mits deze verhoging niet onevenredig nadelig is voor de lichttoetreding in aangrenzende percelen;
- c. burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in artikel 14.2.4 voor het plaatsen van een kap met een bouwhoogte van maximaal 6 meter, mits deze kap niet onevenredig nadelig is voor de lichttoetreding in aangrenzende percelen.

14.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 14.1.3, sub a, tot een maximum vloeroppervlak van 65 m², mits er geen sprake is van onevenredige verkeersaantrekkende werking en het parkeren ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep en/of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt.

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

Met betrekking tot de gronden met deze bestemming is het bepaalde in artikel 28.1.1 van toepassing.

Artikel 15 Leiding - Hoogspanningsverbinding

15.1 Bestemmingsomschrijving

15.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding van ten hoogste 150 kV.

15.1.2 Dubbelbestemming

Voor zover de in het eerste lid genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming Waterstaat - Waterkering zijn de gronden ter plaatse mede bestemd voor de nader aangegeven bestemming en is het bepaalde in artikel 19 primair van toepassing.

15.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van lid 15.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

15.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Met betrekking tot de gronden met deze bestemming is het bepaalde in artikel 28.1.1 van toepassing.

Artikel 16 Leiding - Water

16.1 Bestemmingsomschrijving

16.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de aanleg en onderhoud van een ondergrondse watertransportleiding.

16.1.2 Dubbelbestemming

Voor zover de in het eerste lid genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming 'Waterstaat - Waterkering', zijn de gronden ter plaatse mede bestemd voor de nader aangegeven bestemming en is het bepaalde in artikel 19 primair van toepassing.

16.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in lid 16.1.2 genoemde secundaire bestemmingen, conform de bouwregels van de secundaire bestemmingen, voor zover de belangen van de leiding(en) dit toestaan en nadat hierover schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in lid 16.1.1 genoemde bestemming, mag maximaal 5 meter bedragen.

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

Met betrekking tot de gronden met deze bestemming is het bepaalde in artikel 28.1.1 van toepassing.

Artikel 17 Waarde - Archeologie hoge verwachting

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.1.1 Algemeen

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

17.1.2 Dubbelbestemming

Voor zover de in artikel 17.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming 'Waterstaat - Waterkering', is het bepaalde in artikel 19 primair van toepassing.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in artikel 17.1.1 bedoeld, uitsluitend voor archeologisch onderzoek bestemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.

17.2.2 Samenvallende bestemmingen

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende regels - uitsluitend worden gebouwd, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en:

- a. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd van archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige die voldoet aan de bij de vergunning te stellen kwalificaties, zoals opgenomen in de monumentenverordening.

17.2.3 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 17.2.2 onder a en b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 30 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 cm komt te liggen en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

Met betrekking tot de gronden met deze bestemming is het bepaalde in artikel 28.1.1 van toepassing.

Artikel 18 Waarde - Archeologie lage verwachting

18.1 Bestemmingsomschrijving

18.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie lage verwachting' aangewezen gronden hebben een lage archeologische verwachtingswaarde en zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

18.1.2 Dubbelbestemming

Voor zover de in artikel 18.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming 'Waterstaat - Waterkering', is het bepaalde in artikel 19 primair van toepassing.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in artikel 18.1.1 bedoeld, uitsluitend voor archeologisch onderzoek bestemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.

18.2.2 Samenvallende bestemmingen

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende regels - uitsluitend worden gebouwd, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en:

- a. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd van archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige die voldoet aan de bij de vergunning te stellen kwalificaties, zoals opgenomen in de monumentenverordening.

18.2.3 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 18.2.2 onder a en b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 30 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 cm komt te liggen en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

Met betrekking tot de gronden met deze bestemming is het bepaalde in artikel 28.1 van toepassing.

Artikel 19 Waterstaat - Waterkering

19.1 Bestemmingsomschrijving

19.1.1 Primaire bestemming

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de waterkering, met de daarbij behorende bouwwerken.

19.1.2 Secundaire bestemming

- a. Secundair zijn deze gronden bestemd voor de doeleinden die op de verbeelding zijn aangegeven.

19.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in artikel 19.1.1 genoemde bestemming, met een maximum hoogte van 5 meter, gemeten vanaf het peil;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in artikel 19.1.2 genoemde secundaire bestemmingen, conform de bouwregels van de secundaire bestemmingen, voor zover de waterstaatkundige belangen dit toestaan en nadat hierover schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

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

Met betrekking tot de gronden met deze bestemming is het bepaalde in artikel 28.1.1 van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 20 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 21 Algemene bouwregels

21.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag - tenzij in de regels anders is bepaald - ten hoogste bedragen:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximale bouwhoogte
erf- en perceelafscheidings op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn	2 meter
overige erf- en perceelafscheidings	1 meter
vlaggenmasten	6 meter
lantaampalen	6 meter
lichtmasten	9 meter
lichtmasten ten behoeve van sport	15 meter
ballenvangers ten behoeve van sport	9 meter
vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekast	15 meter
vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie	5 meter
antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes	5 meter
schotelantennes	3 meter
straatmeubilair	3 meter
tuinmeubilair	2 meter
speeltoestellen	5 meter
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 meter

21.2 Bestaande maten

21.2.1 Afwijkende hogere maten

De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in de Bestemmingsregels (hoofdstuk 2) is voorgeschreven én niet in strijd zijn met het voorheen geldend plan, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.

21.2.2 Afwijkende lagere maten

De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in de Bestemmingsregels (hoofdstuk 2) is voorgeschreven én niet in strijd zijn met het voorheen geldend plan, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.

21.2.3 Herbouw

In geval van herbouw is het bepaalde in lid 21.2.1 en 21.2.2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

Artikel 22 Algemene gebruiksregels

Tot gebruik, strijdig met dit plan, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en/of stalling van (motor)voertuigen, vaartuigen, caravans en/of overige zaken, anders dan ten dienste van de bestemming en mits de regels van de betreffende bestemming zich tegen dit gebruik niet verzetten;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan ten dienste van de bestemming en mits de regels van de betreffende bestemming zich tegen dit gebruik niet verzetten;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden voor buitenopslag;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van vuurwerk.

Artikel 23 Algemene afwijkingsregels

23.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn, indien en voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden alsmede de elders in dit plan beschreven ruimtelijke -, cultuurhistorische -, landschappelijke - en natuurwaarden, bevoegd ontheffing te verlenen van:

- a. de bestemmingsregels en toe te staan 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 geven;
- b. de bestemmingsregels en toe te staan dat bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bouwregels in hoofdstuk 2 met ten hoogste 10% indien zulks in verband met de realisering van de bestemming of ingekomen bouwaanvragen noodzakelijk is; deze ontheffing mag niet cumulatief worden gebruikt ten opzichte van een eerder verleende ontheffing; uitgangspunt voor de ontheffing is de normstelling als opgenomen in de bouwregels van hoofdstuk 2;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van kunstobjecten, zend-, ontvang- en sirenemasten tot ten hoogste 40,00 meter.

23.2 Mantelzorg

23.2.1 Afwijken van de gebruiksregels voor mantelzorg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van de gebruiksregels van dit plan en toe te staan dat een bestaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, indien en voor zover:

- a. een dergelijke vorm van wonen noodzakelijk is vanuit oogpunt van het verlenen van mantelzorg;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en andere belanghebbenden;

23.2.2 Intrekken afwijking

Burgemeester en wethouders trekken de afwijking als bedoeld in artikel 23.2.1 in, zodra de bestaande noodzaak vanuit oogpunt van het verlenen van mantelzorg niet langer aanwezig is.

Artikel 24 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de situering en/of begrenzing van op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en/of bestemmingsvlakken wordt gewijzigd indien:

- a. de oppervlakte van elk bouwvlak en/of bestemmingsvlak met niet meer dan 5% wordt vergroot dan wel verkleind;
- b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer, railverkeer en/of industrielawaai op de gevel van geluidgevoelige objecten respectievelijk op de grens van geluidgevoelige terreinen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, dan wel een daartoe verkregen hogere grenswaarde;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. ter plaatse voorkomende dan wel aan de betreffende gronden eigen cultuurhistorische-, landschappelijke-, botanische-, of ecologische waarden;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. de woonsituatie;
 4. de milieusituatie;
 5. de verkeersveiligheid;
 6. de sociale veiligheid;
 7. de aansluiting aan structurele groen- en/of waterelementen;
 8. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 25 Wro - zone - Wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen binnen het op de verbeelding aangegeven gebied "Wro - zone - Wijzigingsgebied 1" te wijzigen in de bestemming Maatschappelijk (sm-zh), met inachtneming van de de volgende bepalingen:

- de hoogte van het hoofdgebouw mag maximaal drie bouwlagen zijn, geplaatst evenwijdig aan de Gruttolaan, met een maximum van 12,5 meter;
- het oppervlak van de wijzigingsbevoegdheid mag voor maximaal 80% worden bebouwd;
- de begrenzing van de nieuwbouw wordt bepaald door de rooilijnen van het huidige gebouw aan de Heuvelweg en de Patrijslaan enerzijds en het huidige zusterhuis anderzijds;
- het is de bedoeling dat de nieuwbouw een gelede vorm krijgt;
- het parkeren voor de uitbreiding zal op het eigen terrein van het ziekenhuis moeten plaatsvinden, dit kan naast, binnen, of onder de nieuwbouw.

Artikel 26 Wro - zone - Wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd binnen het op de verbeelding aangegeven gebied "Wro - zone - Wijzigingsgebied 2" te wijzigen in de bestemming Wonen en Tuin met inachtneming van de de volgende bepalingen:

- er mogen maximaal 3 woningen worden opgericht;
- de woningen dienen binnen het op de plankaart aangegeven "Wro-zone-Wijzigingsgebied 2" te worden gesitueerd;
- de hoogte van de woningen mag maximaal twee bouwlagen zijn;
- de woningen mogen maximaal 12.50 meter breed zijn;
- de uiterste rooilijn aan de Zilvermeeuwlaan ligt in het verlengde van de zijgevel, behorend bij de bestaande bebouwing aan de Patrijsslaan;
- om voldoende ruimte te creëren voor de groen en singelzone aan de kant van de Heuvelweg, mag het verlengde van de erfgrans van het aangrenzende pedagogisch centrum, niet worden overschreden;
- de bebouwing mag tot een afstand van maximaal tachtig meter vanuit de as van de Zilvermeeuwlaan worden bebouwd;
- om het vrijstaande karakter van de woningen te waarborgen, moet de afstand tussen de woningen, van zijgevel tot zijgevel, minstens vijf meter zijn;
- de verkeersontsluiting van de woningen geschiedt vanaf de Zilvermeeuwlaan;
- er moet geparkeerd worden op eigen terrein.

Artikel 27 Algemene procedureregels

27.1 Procedureregels afwijken van het bestemmingsplan

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van een afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a en c van de Wet ruimtelijke ordening is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

27.2 Samenloop bouwvergunning en afwijking

Ingeval in afwijking van het bestemmingsplan een vergunning wordt verleend naar aanleiding van of in combinatie met een aanvraag om bouwvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan, is op de bouwvergunningprocedure afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht eveneens van toepassing.

Artikel 28 Overige regels

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

28.1.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het aanleggen) op en/of in de in onderstaande tabel aangeduide gronden de daarbij aangegeven andere werken en werkzaamheden uit te voeren

Bestemming / nadere aanduiding	werken en werkzaamheden ¹										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Bedrijf - Nutsvoorziening	-	X	-	-	X	-	-	-	-	X	-
Gemengd - 1	X	X	-	-	-	-	-	-	-	X	-
Gemengd - 2	X	X	-	-	-	-	-	-	-	X	-
Groen	-	X	-	X	X	-	X	-	-	X	-
Maatschappelijk	X	X	-	X	X	-	X	-	-	X	-
Sport	-	-	-	X	X	-	X	-	-	X	-
Tuin	-	-	-	-	-	-	X	-	-	X	X
Verkeer	-	-	-	X	X	-	X	-	-	X	-
Verkeer - Verblijfsgebied	X	-	-	X	X	-	X	-	-	X	-
Water	-	-	X	X	-	-	X	-	-	-	-
Wonen	X	X	-	-	-	-	-	-	-	X	-
Wonen - 1	X	X	-	-	-	-	-	-	-	X	-
Leiding - Hoogspanningsverbinding	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Leiding - Water	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Waarde - Archeologie	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Waterstaat - Waterkering	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Verklaring: X = Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamhedenplichtig - = niet-Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamhedenplichtig											

¹Andere werken en werkzaamheden:

1. het aanleggen en verharderen van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
2. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
3. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterlopen;
4. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
5. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging tot gevolg hebben of kunnen hebben, met uitzondering van het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen en het periodiek afzetten

- van hakhout;
6. diepploegen, d.w.z. het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd (0,4 m. of meer diep);
 7. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;
 8. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder tevens begrepen het telen en kweken van bomen, heesters (inclusief fruitbomen en boomgaarden), alsmede het beplanten met c.q. de teelt van maïs;
 9. het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering;
 10. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking;
 11. het uitvoeren van heiverken of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem.

28.1.2 Uitzonderingen

Het in lid 28.1.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale beheer en/of onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop dit plan rechtskracht verkrijgt;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een daarvoor verleende (aanleg)vergunning;
- d. betrekking hebben op het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten, tot een oppervlakte van ten hoogste 10 m²;
- e. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

28.1.3 Voorwaarden algemeen

De aanlegvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover:

- a. de werken en werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de historisch-ruimtelijke, cultuurhistorische en/of archeologische waarden van het terrein.

28.1.4 Advies

Alvorens omtrent een aanvraag om aanlegvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders, indien nodig, advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein meest aangewezen instantie.

28.1.5 Aanvulling vergunningplicht archeologie

In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid om op of in gronden met de bestemming Waarde - Archeologie hoge verwachting en/of Waarde - Archeologie lage verwachting zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm., waartoe worden gerekend:
 1. afgraven;
 2. woelen;
 3. mengen;
 4. ontginnen.
- b. het aanleggen van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen.

28.1.6 Aanvulling uitzondering archeologie

In aanvulling op het bepaalde in 28.1.2 is het in artikel 28.1.1, respectievelijk 28.1.5 vervatte verbod niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 17.2.2 en 18.2.2 in acht is genomen;

- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 30 m²;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

28.1.7 Aanvulling voorwaarden archeologie, zonder archeologische waarden

De aanlegvergunning wordt verleend indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

28.1.8 Aanvulling voorwaarden archeologie: wel archeologische waarden

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt voorts verleend indien de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd van archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van betrokken gronden naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, mits:

- a. de betrokken archeologische waarden, gelet op het archeologisch rapport, door de desbetreffende werken en/of werkzaamheden niet worden geschaad of
- b. mogelijke schade aan de archeologische waarden kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige, die voldoet aan de bij de vergunning te stellen kwalificaties.

28.2 Parkeernormen

Met betrekking tot het oprichten van bouwwerken op en/of het gebruik van de in dit plan begrepen gronden en bouwwerken moet het parkeren op eigen terrein plaatsvinden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 29 Overgangsrecht

29.1 Bouwwerken

29.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een (bouw-) of omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

29.1.2 Afwijken algemene regel

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van artikel 29.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 29.1.1 met maximaal 10%.

29.1.3 Uitzonderingen

Artikel 29.1.1 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.

29.2 Gebruik

29.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

29.2.2 Verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 29.2.1, 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.

29.2.3 Voorwaarde

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 29.2.1 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.

29.2.4 Uitzondering

Artikel 29.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

29.2.5 Hardheidsclausule

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

Artikel 30 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "De Zijde-Duivenvoorde 2012".