Gemeente Duiven

Bestemmingsplan “Plakse Weide”

VASTSTELLING

622.135.70
KUIPERCOMPAGNONS

Datum: juli 2024

KUIPER COMPAGNONS

REGELS

Inhoudsopgave van de regels

Hoofdstuk 1	**INLEIDENDE REGELS**	**3**
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	**BESTEMMINGSREGELS**	**9**
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Tuin	11
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	12
Artikel 6	Wonen	13
Artikel 7	Leiding - Gas (dubbelbestemming)	16
Artikel 8	Waarde - Hoge archeologische verwachting	18
Hoofdstuk 3	**ALGEMENE REGELS**	**21**
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 10	Algemene bouwregels	22
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	25
Artikel 14	Overige regels	26
Hoofdstuk 4	**OVERGANGS- EN SLOTREGELS**	**27**
Artikel 15	Overgangsrecht	27
Artikel 16	Slotregel	28

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Plakse Weide' met identificatienummer NL.IMRO.0226.BPDUIVENNOORD010-VS01 van de gemeente Duiven.

1.2 bestemmingsplan:

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

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 aanduiding:

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

1.4 aaneengebouwde woningen:

Een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee als woning aan elkaar gebouwde woningen en die met minimaal één zijgevel in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd.

1.5 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 aan huis verbonden bedrijf:

een bedrijf dat in een (gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingplichtig is.

1.7 bebouwing:

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

1.8 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat het deel van het bouwperceel aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.9 bedrijf:

een onderneming gericht op het bedrijfsmatige voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

1.10 bestaand:

a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;

b. bij gebruik: het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 betaalbare koopwoning:

Een koopwoning met een koopprijs vrij op naam van maximaal de prijsgrens voor een betaalbare woning in het lage segment als bedoeld in artikel 2 lid 1 van de Doelgroepenverordening gemeente Duiven 2023 of diens rechtsopvolger(s).

1.14 bijbehorend bouwwerk:

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

1.15 bouwen:

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

1.16 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 en zolder.

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

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

1.22 bouwwerk, geen gebouw zijnde

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

1.23 detailhandel:

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

1.24 dure koopwoning:

een koopwoning met een vrij op naam (V.O.N.) prijs hoger dan de Nationale Hypotheek Garantie-grens (NHG-grens).

1.25 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

1.26 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.27 gebouw:

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

1.28 gebruiken:

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

1.29 gevoelige functies voor gewasbeschermingsmiddelen:

Alle functies waar geregeld en gedurende langere periode mensen (kunnen) verblijven.

1.30 grondgebonden veehouderij

een agrarisch bedrijf dat uitsluitend of overwegend is gericht op:

a. het houden van vee, waarbij het gebruik van agrarische grond noodzakelijk is voor het functioneren ervan;
b. het fokken van paarden en/of pony's.

1.31 hoofdgebouw

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

1.32 horeca:

een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag en/of in de avonduren dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse, dan wel voor gebruik ter plaatse alsmede voor gebruik buiten het bedrijf, worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, snackbar, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie en zware horeca.

1.33 mantelzorg:

het bieden van zorg in een woning aan een ieder met wie men een sociale relatie heeft en die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.34 middenhuurwoning:

Een huurwoning met een maximum van 186 punten conform het moderniseerde woningwaarderingsstelsel (WWS).

1.35 middeldure koopwoning:

Een koopwoning met een V.O.N. prijs van maximaal de Nationale Hypotheek Garantie-grens (NHG-grens)

1.36 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van onder meer transport van aardgas, alarmeringssignalen, elektriciteit, telecommunicatie en water.

1.37 overkapping:

een bijbehorend bouwwerk dat strekt tot vergroting van het woongenot van het hoofdgebouw dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren.

1.38 peil:

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het (afgewerkte) terrein ter hoogte van die hoofdtoegang;

c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

d. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein bij voltooiing van de bouw.

1.39 prostitutie:

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

1.40 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 erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.41 sociale huurwoning:

Een sociale huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

1.42 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.43 veranda:

een overkapping in de vorm van een open, overdekte galerij die aan een woning is gebouwd.

1.44 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

1.45 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 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.

2.4 de horizontale diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

2.5 inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.7 de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping;

2.8 ondergeschikte bouwdelen:

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, veranda's, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
b. paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
c. wegen en straten, wandel- en fietspaden;
d. parkeervoorzieningen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - geluidwerende voorziening' een geluidwerende voorziening;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, nutsvoorzieningen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal voor:

a. lichtmasten 6 m;
b. speeltoestellen 4 m;
c. overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 3 m;
d. geluidwerende voorzieningen maximaal 5 m.

3.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied' de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' met inachtneming van de volgende randvoorwaarden:

a. het maximaal aantal woningen op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' bedraagt 100, met dien verstande dat in het plan niet meer dan 300 woningen worden gerealiseerd;
b. van de totaal in het plan te realiseren woningen is:
    1. ten minste 15% een sociale huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro;
    2. ten minste 20% een betaalbare koopwoning; en
    3. Het betaalbare programma, bestaande uit sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen bedraagt minimaal 45% van het totale woningbouwprogramma in het plan.
c. voor de bestemming 'Wonen' respectievelijk de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' worden de bouw- en gebruiksregels zoals opgenomen in artikel 5 respectievelijk artikel 6 van dit bestemmingsplan in acht genomen, met dien verstande dat de bouwhoogte op de overige gronden maximaal 11,5 meter bedraagt waarbij ten hoogste 3 bouwlagen worden gerealiseerd;
d. vast staat dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, overeenkomstig de normen die zijn aangegeven in artikel 14.
e. ter plaatse van op te richten woningen is ten tijde van de verlening van de omgevingsvergunning voor de realisatie van de woning(en) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, gelet op de geurbelasting door omliggende veehouderijen;

f. de gebruiksmogelijkheden van omliggende veehouderijen worden niet in onevenredige mate aangetast of belemmerd door op te richten woningen;
g. ter plaatse van op te richten woningen dient ten tijde van de verlening van de omgevingsvergunning voor de realisatie van de woning(en) een geluidwerende voorziening langs de Oostsingel te zijn aangelegd, bestaande uit een grondwal met een hoogte van 2 meter met daarboven op een geluidsscherm van 2 meter;
h. binnen twee jaar na oplevering van de eerste woning moet voldoende waterberging zijn aangelegd en in stand gehouden, waarbij geldt dat de waterberging in verbinding moet staan met het oppervlaktewater in hetzelfde peilgebied;
i. de gronden mogen pas in gebruik worden genomen ten behoeve van wonen als de bodemkwaliteit hiervoor geschikt is. Dit is pas het geval wanneer het bevoegd gezag hierover uitsluitsel heeft gegeven middels een goedkeuring ten aanzien van een uitgevoerd bodemonderzoek en eventueel benodigde en uitgevoerde bodemsanering.
j. op de gronden met de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - spuitzone' mag een omgevingsvergunning voor een gevoelige functie voor gewasbeschermingsmiddelen pas worden verleend als is aangetoond dat een aanvaardbaar verblijfsklimaat voor de betreffende gevoelige functies is gegarandeerd. Van een aanvaardbaar verblijfsklimaat is sprake indien op basis van een planologisch besluit het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen op agrarische percelen in een zone van 50 meter rond de gevoelige functies voor gewasbeschermingsmiddelen is uitgesloten en er ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning geen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen;
b. ontsluitingswegen en paden;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

4.2.2 Veranda's

Veranda's mogen worden gebouwd, mits:

a. de diepte niet meer bedraagt dan 3 m;
b. de veranda een architectonisch onderdeel van het hoofdgebouw vormt;
c. de veranda over de volledige breedte van de gevel wordt gebouwd, tenzij sprake is van een hoekwoning;
d. de hoogte niet meer bedraagt dan 0,3 m boven de bovenkant van de van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, nutsvoorzieningen en onbebouwde gronden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal voor:

a. lichtmasten 6 m;
b. speeltoestellen 4 m;
c. fietsenstallingen 4m;
d. overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 2 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. aaneengebouwde woningen;
b. twee-aaneengebouwde woningen;
c. vrijstaande woningen;
d. gestapelde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
e. aan huis verbonden beroep;
f. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
g. parkeer-, groen-, speel- en nutsvoorzieningen;
h. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en (water)lopen;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, nutsvoorzieningen, tuinen en erven.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende bouwregels:

a. gebouwd binnen het bestemmingsvlak;
b. de bouwhoogte bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte met inachtneming van het op de verbeelding aangegeven maximaal aantal bouwlagen;
c. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 2 meter, met uitzondering van gestapelde woningen, hoofdgebouwen die aan twee zijden aaneen zijn gebouwd en aaneengebouwde woningen grenzend aan openbaar gebied.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken, waaronder aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bouwregels:

a. bouwwerken worden in het bestemmingsvlak gebouwd;
b. bijbehorende bouwwerken worden 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd, met dien verstande dat uitbouwen in de vorm van erkers en veranda's tot vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw, met een maximum van 6 m.
d. veranda's mogen worden gebouwd, mits:
    1. de diepte niet meer bedraagt dan 3 m;
    2. de veranda een architectonisch onderdeel van het hoofdgebouw vormt;
    3. de veranda over de volledige breedte van de gevel wordt gebouwd, tenzij sprake is van een hoekwoning;
    4. de hoogte niet meer bedraagt dan 0,3 m boven de bovenkant van de van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.
e. erkers mogen worden gebouwd, mits:
    1. de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
    2. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 1 m bedraagt;
    3. voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel bedraagt;
    4. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,3 m.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal voor:

a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 1 m;
b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 2 m;
c. overige bouwwerken, geen gebouw zijnde: 2 m, waarbij geldt dat speeltoestellen zijn toegestaan tot 3 m.

6.2.4 Bebouwingsvrije zone

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsvrije zone' dient een zone met een minimale breedte van 10 m vrij te worden gehouden van bebouwing.

6.2.5 Bebouwingspercentage

Het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt 70%.

6.2.6 Voorwaardelijke verplichting geluidswering

De geluidswering van de uitwendige scheidingsconstructie van de woningen, bepaald volgens NEN 5077, moet zodanig zijn dat het geluidsniveau in een verblijfsgebied 33 dB bedraagt. Dit moet met een berekening worden aangetoond.

6.2.7 Voorwaardelijke verplichting geluidbelasting

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen wordt slechts verleend indien wordt voldaan aan:

a. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder; of
b. de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde zoals opgenomen in het 'Besluit hogere grenswaarden geluid Plakse Weide'.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Algemeen

a. Binnen de bestemming Wonen mogen maximaal 300 woningen worden gerealiseerd.
b. Van het totaal aantal gerealiseerde woningen is:
    1. ten minste 15% een sociale huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro;
    2. ten minste 20% een betaalbare koopwoning; en
c. Het betaalbare programma, bestaande uit sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen bedraagt minimaal 45% van het totale woningbouwprogramma als genoemd onder a.

6.3.2 Voorwaardelijke verplichting bodemkwaliteit

Voor het gebruik genoemd in Artikel 6 geldt de voorwaardelijke verplichting dat de gronden pas in gebruik mogen worden genomen als de grond hiervoor geschikt is gemaakt. Dit is pas het geval wanneer het bevoegd gezag hierover uitsluitsel heeft gegeven middels een beschikking/goedkeuring ten aanzien van een uitgevoerd bodemonderzoek en eventueel benodigde en uitgevoerde bodemsanering.

6.3.3 Voorwaardelijke verplichting watercompensatie

Het gebruik als bedoeld in artikel 6.1 is uitsluitend toegestaan indien binnen twee jaar na ingebruikname van de eerste woning minimaal 2.724 m^3 aan waterberging is aangelegd binnen het plangebied, waarbij de wateroppervlakte in verbinding staat met het oppervlaktewater in hetzelfde peilgebied, is aangelegd en in stand wordt gehouden

6.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 6.2.2 onder b voor het verkleinen van de afstand van een veranda tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;

Onder de voorwaarden dat:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 6.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

a. de woning behoudt in overwegende mate haar woonfunctie;
b. het medegebruik van de woning bestemd voor de bedrijfsactiviteiten blijft beperkt tot maximaal 40% van de oppervlakte van de woning en/of bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 45 m²;
c. het bedrijf wordt uitgeoefend door de (hoofd)bewoner van de woning;
d. het geen publieksgerichte functie betreft, waaronder detailhandel en horeca. Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit, die in direct verband staat tot het beroep/bedrijf en die als zodanig ook herkenbaar is, is wel toegestaan;
e. op de bij de desbetreffende woningen behorende gronden mag geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het bedrijf plaatsvinden;
f. het parkeren vindt op eigen terrein plaats; als dat niet het geval of niet mogelijk is, dan wordt beoordeeld of de parkeerdruk in de directe omgeving als gevolg van de voorgenomen activiteit niet onevenredig toeneemt;
g. de desbetreffende bedrijfsactiviteiten hebben een ruimtelijke uitstraling die in overeenstemming is met de woonfunctie, dit houdt onder andere en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
h. de activiteit zorgt er niet voor dat een inrichting ontstaat waarvoor een melding of vergunning nodig is op grond van de Wet milieubeheer;
i. eventuele handelsreclame voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de Algemeen plaatselijke verordening en welstandsnota.

Onder de voorwaarden dat:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
c. wordt aangetoond dat de natuurlijke kenmerken van de Natura 2000-gebieden niet worden aangetast.

Artikel 7 Leiding - Gas (dubbelbestemming)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringenstroken.

7.2 Voorrangsbepaling

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

7.3 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt dat op of in de in 7.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) mogen worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

7.5 Specifieke gebruiksregels

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

- het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.
- het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

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

7.6.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding – Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

7.6.2 Uitzonderingen

Het in artikel 7.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

b. die het normale beheer en onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken;
d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7.6.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende belemmeringenstrook en indien de werken ook anderszins de belangen van de leiding niet schaden.

7.6.4 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 7.6.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

Artikel 8 Waarde - Hoge archeologische verwachting

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Waarde – Hoge archeologische verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

8.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m², een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. Indien uit het bepaalde in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde artikel 8.2 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

8.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden meer dan 500 m^2 bedraagt:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,50 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakte- verhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,50 m onder het maaiveld.

8.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 8.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

8.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in artikel 8.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.
b. In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

10.2 Nutsvoorzieningen

Daar waar in dit plan is bepaald dat de gronden tevens mogen worden gebruikt voor openbare nutsvoorzieningen mogen bouwwerken ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen worden opgericht, met dien verstande dat deze geen grotere bouwhoogte dan 4 m hebben.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Algemeen

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in elk geval verstaan:

a. een gebruik van de onbebouwde gronden en/of de daarop aanwezige bouwwerken op een wijze of tot een doel in strijd met de in het plan aan de grond gegeven bestemming;
b. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
c. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen en caravans, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

11.2 Spuitzones

a. Op de gronden gelegen binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - spuitzone' zijn gevoelige functies voor gewasbeschermingsmiddelen niet toegestaan.
b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2 sub a voor het toestaan van gevoelige functies voor gewasbeschermingsmiddelen mits een aanvaardbaar verblijfsklimaat is gegarandeerd voor de desbetreffende gevoelige functies voor gewasbeschermingsmiddelen. Van een aanvaardbaar verblijfsklimaat is sprake indien op basis van een planologisch besluit het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen op agrarische percelen in een zone van 50 meter rond de gevoelige functies voor gewasbeschermingsmiddelen is uitgesloten en er ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning geen chemische gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouw zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m.

onder de voorwaarden dat:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Parkeren

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen staat vast dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, overeenkomstig de normen die hieronder zijn aangegeven.

Woningtype	**Parkeernorm per woning**
appartement, sociale huur	0,9
appartement, goedkope koop	1,3
appartement, midden huur	1,2
rijwoning, sociale huur	1,2
rug-aan-rugwoning, goedkope koop	2,0
rijwoning, middeldure koop	2,0
twee-onder-een-kap, dure koop	2,1
vrijstaand, dure koop	2,3

b. De afmetingen van een parkeerplaats bedragen ten minste 2,00 m bij 5 m en ten hoogste 3,25 m bij 6 m.
c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het onder a en b bepaalde;
   1. indien het voldoen aan de parkeerbehoefte als gevolg van bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of:
   2. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien, of;
   3. indien locatie-specifieke omstandigheden daartoe aanleiding geven, zoals de aard en de ligging van de ontwikkeling, het feitelijk autobezit en de ter verwachten bezoekersaantallen.
d. Het onder a bepaalde is niet van toepassing ingeval een bouwwerk ten gevolge van een calamiteit geheel verloren is gegaan en dit bouwwerk, indien en voor zover sprake is van dezelfde functie en omvang, wordt herbouwd en op gelijke wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien als voor de calamiteit feitelijk het geval was, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

15.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

15.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 15.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 15.1.1 met maximaal 10 %.

15.1.3 Uitzondering

Lid 15.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

15.2.1 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.

15.2.2 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 15.2.1, 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.

15.2.3 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 15.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

15.2.4 Uitzondering

Lid 15.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Plakse Weide.