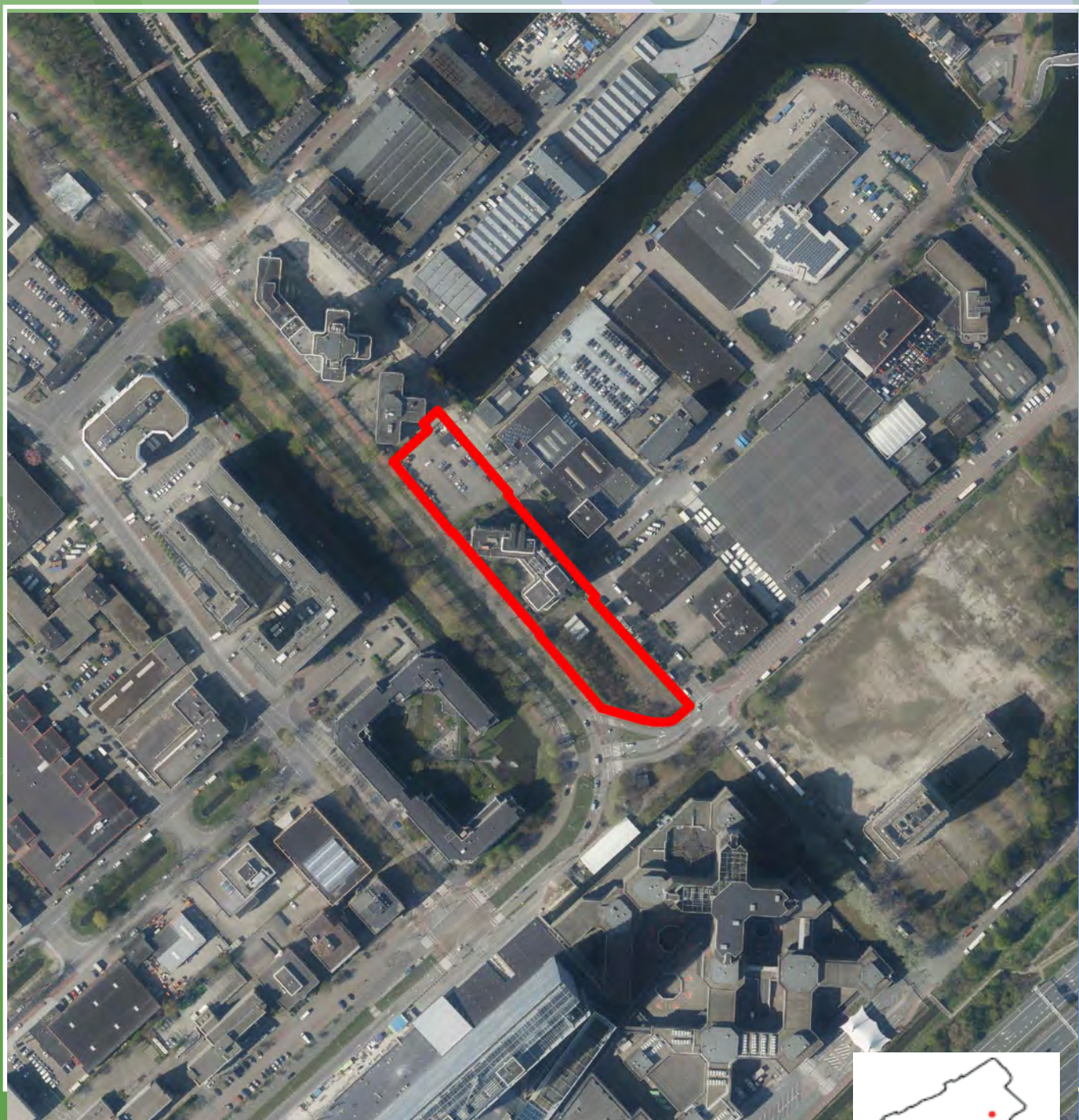




Bestemmingsplan UrbanParks



vastgesteld 23-05-2024



UrbanParks

Rijswijk

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0603.bpUrbanparks-VA01

projectnummer:

20220226

opdrachtleader:

I. de Feijter

planstatus

datum:

23-05-2022

14-11-2023

23-05-2024

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Groen	13
Artikel 4	Gemengd	14
Artikel 5	Waarde - Archeologie	20
Artikel 6	Waterstaat - Waterkering	21
Hoofdstuk 3	Algemene regels	23
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 8	Algemene bouwregels	24
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	26
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	27
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	29
Artikel 11	Overgangsrecht	29
Artikel 12	Slotregel	30

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan UrbanParks met identificatienummer NL.IMRO.0603.bpUrbanparks-VA01 van de gemeente Rijswijk.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 archeologische waarde

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.6 bebouwing

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

1.7 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, distribueren, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van (commerciële) diensten. Een bedrijf-aan-huis daaronder niet inbegrepen.

1.8 bedrijf geschikt voor functiemenging

een bedrijf dat qua aard en invloed op de omgeving past binnen een gemengd gebied met wonen, ook indien gevoelige objecten zijn gelegen:

- a. direct naast het bedrijf;
- b. in hetzelfde gebouw of een aanpandig gelegen gebouw, indien in dat gebouw gevoelige objecten zijn toegelaten

1.9 begane grond

de bouwlaag van een gebouw waarvan de vloer zich op maaiveld, of nagenoeg op maaiveld, bevindt.

1.10 berging

een niet gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van tenminste 5 m² met een breedte van minimaal 1,8 meter en een hoogte boven de vloer van tenminste 2,3 meter waar spullen bewaard kunnen worden en wat niet geschikt is voor bewoning.

1.11 beroep-aan-huis

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, culinair, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 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.

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond; hieronder wordt niet begrepen:

- een vide, waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van de onderliggende laag.

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak

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

1.20 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 of op een dakterras of daktuin.

1.21 bouwwerken, geen gebouw zijnde

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde of een dakterras of daktuin is verbonden.

1.22 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren aan personen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending.

1.23 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder: een belwinkel, een internetcafé; een kapsalon, een reisbureau, een uitzendbureau, een bankfiliaal, een wasserette of een apotheek, eventueel met bijbehorend kantoor, een magazijn of een ambacht, zulks met uitzondering van horecabedrijven en seksinrichtingen.

1.24 dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering – conform NEN5077 – die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB (ingeval van wegverkeerslawaaï) en 35 dB(A) (ingeval van industrielawaaï), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.25 duurzaam gemeenschappelijke huishouding

Een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die enkel het gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Er dient ook sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen. Er is sprake van een economisch-consumptieve eenheid en bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners.

1.26 gebouw

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

1.27 gestapelde woningen

boven elkaar of nagenoeg boven elkaar gebouwde woningen.

1.28 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse, uitgezonderd seksinrichtingen. Hieronder wordt begrepen:

1. automatiek;
2. broodjeszaak;
3. croissanterie;
4. koffiebar;
5. lunchroom;
6. ijssalon;
7. snackbar;
8. tearoom;
9. traiteur;
10. bistro;
11. restaurant.

1.29 hoofdgebouw

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

1.30 huishouden

een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren.

1.31 internethandel

detailhandel in niet-dagelijkse artikelen zonder showroom, waarvan de handel via internet en andere media loopt en waarvan de levering van producten uitsluitend plaatsvindt via post of koeriersdiensten.

1.32 kunstobject

beeldende kunst in de vorm van een overig bouwwerk.

1.33 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport, welzijns- en gezondheidsvoorzieningen ten behoeve van (openbare) dienstverlening, niet zijnde een crematorium.

1.34 nutsvoorziening

een voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, drinkwater en telecommunicatiediensten, alsmede ten behoeve van riolering en (warmte-)energie.

1.35 ondergeschikt bouwdeel

een buiten de gevel of de dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een gebouw, zoals een dakvenster, een balkon, een luifel, een galerij, een lift en een schoorsteen.

1.36 ondergeschikte detailhandel

detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf of bij een beroep aan huis of bij een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf, met een assortiment dat aansluit bij de hoofdbestemming;

1.37 ondergeschikte horeca

een niet zelfstandige horecafunctie, welke ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de bestemming.

1.38 openbaar toegankelijk gebied

een weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994; alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.39 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak, zonder of met ten hoogste één tot de eigen constructie behorende wand of wanden.

1.40 parkeergarage

een geheel of gedeeltelijk overdekte voorziening bestemd voor het al dan niet tijdelijk en al dan niet tegen betaling parkeren van motorvoertuigen en/of motoren en (brom)fietsen.

1.41 peil

- a. voor gebouwen: 25 cm boven de kruin van de weg;
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de bovenkant vanaf het gemiddelde maaiveld van het aansluitend afgewerkt terrein;
- c. voor daktuinen: de vloer van de daktuin.

1.42 prostitutie

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

1.43 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, (besloten) ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksshop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, raamprostitutie en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, welk gebouw of welk gedeelte is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden van seksartikelen, waaronder mede begrepen uitstalling, verkopen, verhuren en/of leveren van seksartikelen. Een prostitutiebedrijf is hieronder begrepen.

1.44 straatmeubilair

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts)voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. afvalinzamelsystemen;
- d. slagbomen.

1.45 supermarkt

een zelfbedieningswinkel waar hoofdzakelijk voedingsmiddelen, waaronder verse groente, brood en vlees (zijnde dagelijkse goederen) en soms enige niet dagelijkse goederen (zoals huishoudelijke artikelen) worden verkocht.

1.46 verblijfsgebied

een gedeelte van de openbare ruimte dat hoofdzakelijk is bestemd en is ingericht voor verblijf en langzaam verkeer, doch in ondergeschikte mate tevens fungeert als erftoegangsweg.

1.47 voorgevel

de gevel of gevels, exclusief de aan- en uitbouwen aan deze gevel, die georiënteerd is of zijn op het openbaar toegankelijk gebied.

1.48 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede water aan- en/of afvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.49 wonen

het gehuisvest zijn in een woning.

1.50 woning

een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.51 woongebouw

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de ruimte tussen bouwwerken onderling alsmede de ruimte tussen bouwwerken tot perceelsgrenzen gemeten vanaf de buitenwerkse gevelvlakken.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 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.

2.5 maaiveld

de gemiddelde hoogte van het bestaande terrein grenzend aan de voorgevels van de bebouwing.

2.6 de 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.

2.7 vloeroppervlakte

de oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies die de betreffende ruimte(n) omhullen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;

bij deze bestemming behorende voorzieningen waaronder: speelvoorzieningen, paden, water, hekwerken, straatmeubilair, ondergrondse afvalinzameling en containervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, de volgende regels:

de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:

- a. 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
- b. 15 meter voor licht- en vlaggenmasten en verkeersvoorzieningen;
- c. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'groen' zijn de gronden bestemd voor groenvoorzieningen. Deze gronden worden niet gebruikt als verblijfsgebied.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': woningen in de vorm van gestapelde woningen, met beroep aan huis;
- b. niet-woonfuncties, zijnde:
 1. bedrijven geschikt voor functiemenging
 2. horeca;
 3. ondergeschikte horeca;
 4. dienstverlening;
 5. maatschappelijke voorzieningen;
 6. sportvoorzieningen;
 7. detailhandel in de vorm van een supermarkt;
 8. ondergeschikte detailhandel;
 9. kleinschalige zelfstandige kantoren;

bij deze bestemming behorende voorzieningen waaronder: ondergrondse gebouwde parkeervoorzieningen, ontsluitingen, (dak)tuinen, paden, groen, water, hekwerken, straatmeubilair, fietsenstallingen, bergingen, stijpunten, (ondergrondse) afvalinzameling en containervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Ten aanzien van de in lid 4.1 bedoelde gronden gelden voor hoofdgebouwen de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte in meters mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- c. de verticale diepte van een gebouwde parkeervoorziening bedraagt ten hoogste 3,5 meter.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Ten aanzien van de in lid 4.1 bedoelde gronden gelden voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:
 1. 3 m voor kunstobjecten en lichtmasten;
 2. 3 m voor speel- en ontmoetingsvoorzieningen;
 3. 1,5 m voor transparante afscheidingen van dakterrassen, waarbij de bouwhoogte in afwijking van lid 2.2 wordt gemeten vanaf de bovenzijde van het platte dak;
 4. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 5. 1 m voor andere overige bouwwerken.

4.2.3 Doorgang

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1':

- a. dient over de volledige hoogte een vrije doorgang van ten minste 13,5 meter breed te worden gerealiseerd en in stand worden gehouden;
- b. versmalling van deze doorgang, ook met ondergeschikte bouwdelen, is alleen mogelijk door burgemeester en wethouders waarbij advies wordt ingewonnen van de gemeentelijke stedenbouwkundige.

4.2.4 Voorwaardelijke verplichting windhinder

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - luifel en arcade' dient een arcade en luifel gerealiseerd te worden zoals benoemd in paragraaf 4.16 om windhinder te voorkomen.

4.2.5 Voorwaardelijke verplichting geluid

- a. Een omgevingsvergunning voor functies zoals genoemd in 4.1 sub a kan slechts worden verleend indien uit de aanvraag blijkt dat:
 1. het geluidsniveau op de gevel als gevolg van wegverkeer niet meer is dan de vastgestelde hogere waarden in het besluit hogere waarden zoals toegevoegd in bijlage 1 van deze regels en wanneer de gevel ter plaatse van de aanduiding 'dove gevel' als dove gevel is uitgevoerd;
 2. het geluidsniveau in de woning als gevolg van het wegverkeer niet meer is dan 33 db.
- b. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.5 onder a, mits sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau op de gevel en in de woning, waarbij het geluidsniveau als gevolg van het wegverkeer op de gevel van en in de woningen dat toegestaan wordt nooit meer dan 5dB hoger mag zijn dan het bepaalde in 4.2.5 onder a.

4.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

4.3.1 Autoparkeren

- a. een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen, wordt slechts verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig bijlage 5 tenzij de aard en omvang van de omgevingsvergunning voor het bouwwerk en/of de uitbreiding van bouwwerken en/of gronden niet leidt tot extra parkeerbehoefte;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing indien op basis van het advies van een verkeerskundige blijkt dat er op andere wijze is/wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, of het voldoen aan het geldende gemeentelijke parkeerbeleid door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- c. deze parkeerbehoefte dient te worden opgelost op eigen terrein, indien dit niet mogelijk is, mag deze buiten het eigen terrein worden opgelost, mits dit binnen een afstand van maximaal 500 meter is;
- d. parkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.

4.3.2 Fietsparkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen, zoals omschreven in artikel 4 wordt slechts verleend indien wordt voorzien in voldoende fietsparkeergelegenheid.
- b. Een (fiets)berging bij een woning, die niet voldoet aan de eisen van artikel 4.30 tot en met 4.32 van het Bouwbesluit, voldoet in ieder geval aan de gelijkwaardigheidsbepaling van artikel 1.3 van het Bouwbesluit als wordt voldaan aan de in onderstaande leden genoemde eisen.
- c. Een gemeenschappelijke fietsenberging voorziet in onderstaand aantal fietsparkeerplaatsen per woning in combinatie met een interne berging in de woning.

Gebruiksoppervlakte woning (m ²)	Aantal plekken in fietsrek	+ Benodigde interne berging (m ²)
Tot 50	2 (minimum 2 plekken)	geen
50 tot 75	2	2,7
75 tot 100	3	2,7
100 en groter	4	2,7

- d. Er zijn per woning ten minste twee plekken in een laag rek.
 1. Het bepaalde onder d. is niet van toepassing indien op basis van het advies van een gemeentelijke verkeerskundige blijkt dat er door toepassing van een gelijkwaardige oplossing wordt voorzien in voldoende fietsparkeergelegenheid.
 2. Het bepaalde onder d. is niet van toepassing indien op basis van het advies van een gemeentelijke verkeerskundige blijkt dat de woning bewoond wordt door een doelgroep die alleenstaand is.

- e. Fietsparkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.
- f. Het bepaalde onder e. is niet van toepassing indien:
 - 1. de gerealiseerde fietsparkeergelegenheid wordt verplaatst na goedkeuring van de gemeentelijke verkeerskundige.
 - 2. Het aantal benodigde fietsparkeerplaatsen wordt verkleind door rechtsopvolgend beleid.
- g. 5% van het benodigd aantal fietsparkeerplaatsen wordt ingericht voor fietsen met een bijzondere maatvoering (bakfiets, scootmobiel).
- h. De onder h. genoemde fietsparkeerplaatsen hebben een lengte van minimaal 2,7 meter en een breedte van minimaal 0,75 meter per fietsparkeerplaats. De oppervlakte bedraagt circa 3 m² per bijzondere fietsparkeerplaats.
- i. Minimaal 10% van het benodigd aantal fietsparkeerplaatsen wordt voorzien van een elektrische oplaadmogelijkheid.
- j. De gemeenschappelijke fietsberging voor bewoners is een afsluitbare bergruimte.
- k. De fietsberging wordt gerealiseerd op maaiveld. Dit mag ook op split level (vloeren op verschillend niveau).
- l. De fietsberging ligt in de directe nabijheid van de entree van het woongebouw of de liftschacht en/ of trappenhuis.
- m. Een fietsberging dient vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar te zijn via het aansluitende terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte.
- n. Het oppervlak dat een warmwatertoestel, een ruimteverwarmingstoestel of een andere gebouw-gebonden installatie inneemt, wordt niet meegerekend bij het bepalen van het oppervlak van de interne berging.

4.4 Voorwaardelijke verplichting laden en lossen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen ten behoeve van de functies zoals genoemd in lid 4.1 onder b kan slechts worden verleend indien vier laad- en losplekken gerealiseerd worden en in stand worden gehouden.

4.5 Specifieke bouwregels ter waarborging van natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie

Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van hoofdgebouwen

De hoofdgebouwen, zoals bedoeld in artikel 4.2, mogen uitsluitend worden gebouwd indien geborgd is dat natuurinclusief en klimaatadaptief gebouwd wordt en de te treffen maatregelen in stand gehouden worden. Hierbij gelden de volgende regels:

Natuurinclusief bouwen

- a. er dient inzicht gegeven te worden in de te nemen maatregelen op gebouwniveau en de wijze hoe deze in stand gehouden worden;
- b. er dient voldaan te worden aan hetgeen is opgenomen in het rapport 'Natuurinclusief bouwen Havenkwartier Rijswijk Inspiratie- en toetsingsinstrument' dat als Bijlage 2 bij de regels is opgenomen, alsmede aan hetgeen is opgenomen in het rapport 'Quickscan natuurinclusiviteit, klimaatadaptiviteit en duurzaamheid', dat als Bijlage 3 bij de regels is opgenomen.

Klimaatadaptatie

- c. bij de aanvraag omgevingsvergunning dient aangetoond te worden dat de maatregelen zoals bedoeld in bijlage A.1. en de daarbij behorende bijsluiters van het Convenant Klimaatadaptief Bouwen dat als Bijlage 4 bij de regels is gevoegd, gerealiseerd en in stand gehouden worden;
- d. andere klimaatadaptieve maatregelen zijn mogelijk, indien toepassing daarvan leidt tot een vergelijkbaar effect;
- e. het college vraagt advies aan een deskundige ten behoeve van de beoordeling van het bepaalde onder d.

4.6 Specifieke bouwregel wateropgave

Binnen het plangebied dient de wateropgave te worden gerealiseerd en in stand worden gehouden die voortvloeit uit het 'Convenant Klimaatadaptief Bouwen' zoals beschreven in paragraaf 4.13. Hierbij geldt dat advies wordt ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland met betrekking tot de uitwerking van de opgave.

4.7 Specifieke gebruiksregels

4.7.1 Woningen

- a. Binnen de bestemming zijn ten hoogste 600 wooneenheden toegestaan;
- b. De woningen zijn niet toegestaan op de begane grond.

4.7.2 Niet-woonfuncties

Ten aanzien van de niet-woonfuncties, zoals genoemd in lid 4.1 onder b, gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' zijn uitsluitend de functies zoals genoemd in lid 4.1 onder b sub 1, 2 en 3 toegestaan.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - voorzieningen' zijn de functies zoals genoemd in lid 4.1 onder b sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 en 9 toegestaan;
- c. de functies zoals genoemd in lid 4.1 onder b sub 1 tot en met 9 zijn uitsluitend op de begane grond en op de eerste verdieping toegestaan;
- d. de maximale oppervlakte voor het gebruik zoals genoemd in lid 4.1 onder b sub 2 bedraagt 400 m² bvo;
- e. het gebruik zoals genoemd in lid 4.1 onder b sub 7 is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' toegestaan, met een maximum van 550 m² bvo, met dien verstande dat in totaal 1 supermarkt binnen het Havenkwartier is toegestaan.
- f. de minimale oppervlakte voor maatschappelijke voorzieningen bedraagt 200 m² bvo;
- g. in aanvulling van het gestelde onder b bedraagt het aantal kantoren maximaal twee en de maximale oppervlakte per kantoor bedraagt maximaal 1.000 m² bvo;
- h. de maximale gezamenlijke oppervlakte voor de functies zoals genoemd in lid 4.1 onder b bedraagt gezamenlijk 4.500 m² bvo;
- i. woningen en niet-woonfuncties dienen geclusterd te worden gesitueerd.

4.7.3 Mechanische ventilatie

Het gebruik van de gronden zoals bedoeld in lid 4.1 is uitsluitend toegestaan indien in voldoende mate is aangetoond dat het gebouw wordt voorzien van een afsluitbare mechanische ventilatie, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen bij calamiteiten.

4.7.4 Vuurwerkhof

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke functieaanduiding - voorwaardelijke verplichting vuurwerkhof' geldt dat het gebruik van de gronden zoals bedoeld in lid 4.1 onder a uitsluitend is toegestaan wanneer de risicocontour van de vuurwerkhof aan de Koopmansstraat 5a beperkt is tot buiten het plangebied.

4.7.5 Bedrijven geschikt voor functiemenging

Voor het gebruik van een bedrijf zoals bedoeld in artikel 4.1 gelden de volgende regels:

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik worden in ieder geval gerekend:
 1. activiteiten die op grond van artikel 2.1 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht zijn aangewezen als vergunningplichtige inrichting;
 2. nieuwe activiteiten die genoemd zijn in onderdeel C en onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage, in de gevallen als genoemd in kolom 2 van die onderdelen;
 3. activiteiten die op grond van in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht zijn

- aangewezen als categorieën inrichtingen als bedoeld in artikel 41, derde lid, van de Wet geluidhinder, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken;
4. activiteiten, waarvan de in het Activiteitenbesluit met betrekking tot die activiteiten voorgeschreven afstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, reiken tot gronden waar kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten zijn gelegen of op grond van het bestemmingsplan zijn toegelaten;
 5. laad- en losactiviteiten buiten de dagperiode (7.00 tot 19.00 uur);
- b. het gebruik van een bedrijf geschikt voor functiemenging mag niet leiden tot geluid-, geur-, stof- of trillinghinder buiten dat bedrijf, met dien verstande dat:
1. het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en het maximaal geluidsniveau L_{Amax} , veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting, de niveaus op de in onderstaande tabel genoemde plaatsen en tijdstippen niet meer bedragen dan de in die tabel aangegeven waarden, waarbij in de periode tussen 07.00 en 19.00 uur de in de tabel opgenomen maximale geluidsniveaus L_{Amax} niet van toepassing zijn op laad- en losactiviteiten;

	07.00 - 19.00 uur	19:00-23:00 uur	23:00-07:00 uur
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{Ar,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
L_{Amax} in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

2. trillingen, veroorzaakt door de tot de inrichting behorende installaties of toestellen alsmede de tot de inrichting toe te rekenen werkzaamheden of andere activiteiten, in geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten, niet meer bedragen dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 2 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen' van de Stichting Bouwresearch Rotterdam, voor de gebouwfunctie wonen;
 3. de aangegeven geluid- en trillingwaarden binnen in- of aanpandige gevoelige gebouwen niet gelden, indien de gebruiker van deze gevoelige gebouwen, niet zijnde de eigenaar, geen toestemming geeft voor het in redelijkheid uitvoeren of doen uitvoeren van geluids- of trillingmetingen;
 4. de aangegeven geluid- en trillingwaarden niet gelden voor woningen behorende bij de betreffende inrichting;
 5. De normen voor geluid en trillingen niet van toepassing zijn op incidentele bedrijfssituaties als bedoeld in de Handleiding meten en rekenen industrielawaai.
- c. Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van het gestelde onder a en b en toetsen aan de wet- en regelgeving geldend op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning indien de aanvraag daar aanleiding toe geeft en onder de voorwaarde dat voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat.

4.7.6 Beroep-aan-huis

Beroep aan huis, zoals bepaald in lid 4.1 onder a zijn toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de brutovloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 40% van de woning met een maximum van 40 m²;
- b. het beroep-aan-huis wordt uitgevoerd door degene die woonachtig is in de woning;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;

- d. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- e. detailhandel is uitsluitend in de vorm van internethandel toegestaan.

4.8 Afwijken van de gebruiksregels

4.8.1 Afwijken van de invulling bedrijven voor andere niet-woonfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.7.2 onder a en functies zoals genoemd in lid 4.1 onder b sub 3,4,5,6,8 en 9 toestaan, mits aangetoond is dat:

1. een invulling met de functie bedrijven binnen drie jaar en onder marktconforme voorwaarden niet aannemelijk is aangetoond middels onderzoek;
2. voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid;
3. geen afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen;

4.8.2 Kostenverhaal

Bij toepassing van de afwijking zoals bedoeld in 4.8.1 moet het kostenverhaal verzekerd zijn. De uitvoering van het kostenverhaal moet plaatsvinden voor de functiewijziging wordt verleend.

4.8.3 Afwijken oppervlakte niet-woonfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.7.2 onder h en meer vierkante meters aan niet-woonfuncties toestaan, mits aangetoond is dat:

- a. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. er in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- c. er wordt aangetoond dat er behoefte is aan de functie;
- d. er geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

5.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 5.1 bedoelde gronden mag worden gebouwd volgens de bouwregels van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen voor een of meerdere bouwwerken, die grondbewerkingen van meer dan 0,60 meter onder maaiveld tot gevolg hebben, een rapport overlegt, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoen aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

- a. Het is verboden op of in de in lid 5.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,60 meter onder het maaiveld, zoals afgraven, diep ploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
 2. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
 3. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,60 meter onder het maaiveld;
 4. het ophogen van gronden hoger dan 0,50 meter boven het maaiveld.
- b. Het in lid 5.4 onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 1. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. De in lid 5.4 onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien uit een door de aanvrager van de onder a genoemde vergunning te overleggen rapport of andere beschikbare informatiebron de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag mogelijk kunnen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld en hieruit blijkt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de waterkering.

6.2 Bouwregels

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid 6.1 vermelde bestemming worden gebouwd, tot een bouwhoogte van maximaal 2 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in het vorige lid met inachtneming van de volgende regels:

- a. Er kan alleen worden afgeweken voor bouwwerken, voor zover deze zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
- b. Voordat een besluit over afwijking wordt genomen hoort het bevoegd gezag het waterschap, hoogheemraadschap of derde, welke verantwoordelijk is voor (het beheer van) de waterkering.

6.4 Specifieke gebruiksregels

- a. De regels van de dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
- b. De regels van een andere bestemming zijn van overeenkomstige toepassing indien en voor zover deze regels in overeenstemming zijn met de regels van de dubbelbestemming.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
 2. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 4. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, aanlegplaatsen of verhardingen ten behoeve van de watersport.
- b. Het in sub a bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- c. De omgevingsvergunning wordt geweigerd indien door de uitvoering van de in sub a bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen het normaal functioneren van de waterkering wordt of kan worden aangetast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Overschrijding bouwgrenzen

8.1.1 Algemeen

Het in deze regels ten aanzien van bouwgrenzen en bouwhoogten gestelde is niet van toepassing op:

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de bouwgrens niet meer dan 0,2 m bedraagt;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, galerijen en luifels, voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 0,5 m overschrijden;
- d. liftschachten, voor zover deze de maximaal toegestane bouwhoogte met niet meer dan 3 m en per liftschacht niet meer dan 25 m² overschrijden;
- e. balkons voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 2 m overschrijden;
- f. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
- g. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelbouwgrens met meer dan 1 m overschrijden.
- h. installaties voor zover deze de bouwhoogte met niet meer dan 3 m overschrijden en mits deze zijn mee ontworpen in het bouwplan.

8.1.2 Afwijking

- a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 8.1.1 voor het overschrijden van de bouwgrenzen met ten hoogste 1 m, indien het betreft:
 1. toegangen van bouwwerken;
 2. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
 3. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen;
 4. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 5. luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
 6. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen;
 7. kelderingangen en kelderkoekoeken,
 indien dit architectonisch verantwoord is. Dat betekent in ieder geval dat technische elementen mee ontworpen moeten worden in het bouwplan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 8.1.1 voor het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen ten behoeve van het bouwen van verbindingen (loopbruggen) tussen gebouwen, mits de verbinding aanvaardbaar wordt geacht. Het college vraagt hierbij advies aan een deskundige.

8.2 Ondergronds bouwen

De planregels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn ingeval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarde:

- a. gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 m onder peil.

8.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde 4.2, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 1. de plaatsing van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten opzichte van de

bouwgrens.

- b. De in lid 8.3, onder a, bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van leidingbeheerders worden geschaad. Hiervoor winnen burgemeester en wethouders advies in bij de leidingbeheerders.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Gebruik onbebouwde gronden

Onder verboden gebruik van onbebouwde gronden wordt in ieder geval verstaan:

- a. het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- b. het opslaan van goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- c. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
- d. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- e. het opslaan van vuurwerk en/of andere gevaarlijke stoffen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (artikel 1 onder g).

9.2 Gebruik bouwwerken

Onder verboden gebruik van bouwwerken wordt in ieder geval verstaan:

- a. vrijstaande bijgebouwen voor bewoning
- b. seksinrichtingen;
- c. het opslaan van vuurwerk en/of andere gevaarlijke stoffen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (artikel 1 onder g).

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:
 1. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, waarbij de oppervlakte ten hoogste 35 m² en de goothoogte ten hoogste 4 m mag bedragen; gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
 2. het in geringe mate afwijken ten aanzien van bouwgrenzen, hoogtescheidingslijnen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer bedraagt dan 3 m;
 3. a. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder oppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen), eventueel met een overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, waarbij gebouwen maximaal 3 m mogen worden verhoogd;
b. in afwijking van het bepaalde onder 3 a, is het niet toegestaan om af te wijken voor een kleinere afstand dan 13,5 meter, zoals opgenomen in artikel 4.2.3, onder a;
 4. het overschrijden van de regels inzake de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met maximaal 10% tot ten hoogste 2 m;
 5. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 45 m mag bedragen en waarbij het beleid gericht is op het combineren van deze voorzieningen, op een koppeling van voorzieningen met bebouwing en op een dusdanige situering dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied;
 6. de bouw van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals een kunstobject, antennes en vergelijkbare bouwwerken tot een bouwhoogte van 15 m;
- b. Afwijken zoals bedoeld onder a sub 1, 2, 4, 5 en 6 is alleen mogelijk indien geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:
 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. een goede woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de sociale veiligheid;
 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- c. Afwijken zoals bedoeld onder a sub 3 is alleen mogelijk indien geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van de reconstructie van de openbare ruimte.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder oppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen), eventueel met een overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, waarbij gebouwen maximaal 3 m mogen worden verhoogd;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van 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;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
 2. de reconstructie van de openbare ruimte

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan 'UrbanParks'.