Doornsteeg fase 3, 2024

Inhoudsopgave

Regels 3

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 4

Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 12

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 13

Artikel 3 Groen 13
Artikel 4 Recreatie 15
Artikel 5 Tuin 16
Artikel 6 Verkeer 17
Artikel 7 Water 18
Artikel 8 Wonen 19
Artikel 9 Woongebied 22
Artikel 10 Leiding - Water 27

Hoofdstuk 3 Algemene regels 29

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel 29
Artikel 12 Algemene bouwregels 30
Artikel 13 Algemene gebruiksregels 31
Artikel 14 Algemene aanduidingsregels 32
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels 33
Artikel 16 Algemene wijzigingsregels 34
Artikel 17 Overige regels 35

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 36

Artikel 18 Overgangsrecht 36
Artikel 19 Slotregel 37

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan **Doornsteeg fase 3, 2024** met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0183-0002 van de gemeente **Nijkerk**;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

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 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.6 bebouwing

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

1.7 bebouwingspercentage

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bestemmings- of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.8 bedrijf

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

1.9 benedenwoning

een woning op de begane grond in een pand met meer verdiepingen met een (gemeenschappelijke) voordeur die op straat uitkomt;

1.10 beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep dan wel een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke, bestaand of vergund op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

1.11 bestaand

1. ten aanzien van bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
2. ten aanzien van gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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 op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.15 bijgebouw

een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand, gebouw dat niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.16 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;

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.18 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;

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak

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

1.22 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;

1.23 bovenwoning

een woning gelegen boven een benedenwoning met een eigen opgang;

1.24 dagrecreatie

recreatie in de open lucht uitsluitend gedurende een dagperiode op speciaal daarvoor ingerichte terreinen, zoals een wandelbos, wandelpark, strandbad, vis- en zwemvijvers, speel- en ligweide, speelterrein, kinderspeelplaats, dierenpark, volkstuinen of nutstuinen;

1.25 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.26 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt. Onder detailhandel vallen geen afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten;

1.27 dienstverlenend bedrijf

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

1.28 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.29 evenement

een voor publiek toegankelijke verrichting van kunst, ontwikkeling, ontspanning of vermaak, feesten en muziekvoorstellingen daaronder begrepen, waarvoor ingevolge regelgeving een melding moet worden gedaan dan wel vergunning of ontheffing moet worden aangevraagd en verleend;

1.30 gebouw

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

1.31 geluidgevoelige functies

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder;

1.32 gestapelde woningen

een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen niet zijnde beneden- en bovenwoningen;

1.33 grondgebonden woning

woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld;

1.34 hoofdgebouw

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

1.35 horeca(bedrijf)

een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:

a. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;
b. het verstrekken van nachtverblijf;
c. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten.

Tot een horecabedrijf worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend;

1.36 huishouden

een meerderjarige alleenstaande, dan wel twee of meer personen waarvan er ten minste één meerderjarig is die duurzaam door onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan een woongemeenschap of huisgezin voeren;

1.37 internetdetailhandel

detailhandel waarbij het te koop aanbieden van goederen plaatsvindt via het internet;

1.38 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.39 maatschappelijke dienstverlening

bedrijf of instelling voor het bedrijfsmatig verrichten van maatschappelijke diensten aan of ten behoeve van het publiek, daaronder begrepen medische en sociaal-culturele voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang;

1.40 maatschappelijke voorzieningen

bedrijf of instelling voor het bedrijfsmatig verrichten van maatschappelijke diensten aan of ten behoeve van het publiek, waaronder zijn begrepen educatieve, sociale, medische, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang met dien verstande dat bij de toetsing van de regels geoordeeld wordt dat een dienstverlenend bedrijf dient te passen in een woonwijk;

1.41 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.42 niet-woonactiviteiten aan huis

alle beroeps- en bedrijfsactiviteiten in een woning of een bijbehorend bouwwerk, die passen in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, dan wel daarmee gelijk te stellen zijn, gelet op de aard van die activiteiten en de invloed ervan op de omgeving;

1.43 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

1.44 nutsvoorziening

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.45 onderbouw

een bouwlaag, afgedekt door een vloer, die geheel of gedeeltelijk is gelegen beneden peil;

1.46 ondergeschikte detailhandel

detailhandel die wordt uitgeoefend als ondergeschikt onderdeel van een bedrijf of instelling en die in directe relatie staat tot het bedrijf dan wel de betreffende instelling;

1.47 ondergeschikte horeca

horeca die wordt uitgeoefend als ondergeschikt onderdeel van een bedrijf of instelling en die in directe relatie staat tot het betreffende bedrijf dan wel de betreffende instelling;

1.48 onzelfstandige woonruimte

een woonruimte met een eigen toegangsdeur voor de eigen woon(slaap)kamer, maar met gedeelde overige voorzieningen, zoals een keuken met aanrecht en/of sanitair;

1.49 opslag

het opslaan of opgeslagen hebben van goederen en materialen, niet zijnde puin, afvalstoffen en aan hun gebruik onttrokken, gerede dan wel onklare machines, vaar-, vlieg-, en voertuigen, dan wel onderdelen daarvan;

1.50 overkapping

een bijbehorend bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en met maximaal één wand is omgeven;

1.51 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 terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. indien in of op het water wordt gebouwd:
   het Normaal Amsterdams Peil of de hoogte van het terrein ter plaatse van de meest nabij gelegen locatie waar het water grenst aan het vaste land;

1.52 pioniersbouwwerk

het oprichten van bouwwerken en objecten met behulp van palen en touwwerk voor het bouwen van een toren, hangbrug over water, vlot, kamppoort, vlaggenmast en keukens met tafel, zitplaatsen, kooktafel;

1.53 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van bedrijfsactiviteiten die als Bijlage 1 deel uitmaakt van deze regels;

1.54 seksinrichting

de 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 verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.55 splitsing

het splitsen van één woning of woonlaag in meerdere (on)zelfstandige woonruimtes;

1.56 Tiny House

een kleine vrijstaande woning met een complex van ruimtes, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.57 speelvoorziening

voorziening gericht op het bieden van vrij en openbaar toegankelijke sport- en spelmogelijkheden voor met name kinderen en/of jeugd;

1.58 volumineuze detailhandel

detailhandel in auto's, boten, caravans, tuinartikelen, meubels, grove bouwmaterialen, machines ten behoeve van bedrijven en landbouwmachines, alsmede ten behoeve van een tuincentrum en bouwmarkt;

1.59 voorgevel

de naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.60 voorgevelrooilijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel en de naar de weg gekeerde zijgevels van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.61 waterhuishoudkundige voorziening

voorzieningen ter regulering en ondersteuning van de waterhuishouding, daaronder mede begrepen al dan niet ondergrondse bergbezinkbassins;

1.62 weg

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;

1.63 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.64 wonen

huisvesting waarbij de bewoner(s) van een woning gezamenlijk één afzonderlijk huishouden vormen;

1.65 woning/wooneenheid:

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

1.66 woongebouw

een gebouw bestaande uit meerdere woningen;

1.67 woonwagen

een voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst;

1.68 zelfstandige woonruimte

een woonruimte met een eigen toegangsdeur en eigen voorzieningen die niet met een andere woonruimte of met andere woonruimtes gedeeld wordt;

1.69 zolder

de bovenste ruimte in een gebouw onmiddellijk onder de kap;

1.70 zonnepanelen

een systeem dat bedoeld is om zonnestraling te verzamelen en deze om te zetten in elektriciteit;

1.71 zorginstelling

gebouw waarin huisvesting en zorg wordt geboden aan zorgbehoevenden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

a. *De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens:*
vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

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

c. *De breedte van een gebouw:*
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

d. *De diepte van een gebouw:*
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

e. *De dakhelling:*
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

f. *De goothoogte van een bouwwerk:*
van de snijlijn van dakvlak en gevelvlak tot aan het peil.

g. *De inhoud van een bouwwerk:*
boven de begane grondvloer, tussen de binnenwerkse gevelvlakken, woningscheidende muren en dakvlakken, met inbegrip van erkers en dakkapellen, exclusief kelders.

h. *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.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, overstekende daken en andere uitstekende delen van ondergeschikte aard buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

a. voor lengten in meters (m);
b. voor oppervlakten in vierkante meters (m^2);
c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m^3);
d. voor verhoudingen in procenten (%);
e. voor hoeken/hellingen in graden (º).

2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Groen'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. watergangen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. fiets- en voetpaden en calamiteiten ontsluitingen;
d. ter plaatse van de aanduiding **'ontsluiting'**, verkeersvoorzieningen;
e. in- en uitritten van aangrenzende woonpercelen;
f. ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van groen - geluidwerende voorzieningen'**, geluidwerende voorzieningen;
g. ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van groen - uitkijkplatform'**, een uitkijkplatform;
h. het opwekken van energie door middel van het omzetten van zonlicht in elektriciteit en/of warmte met gebruik van zonnepanelen, met de daarbij behorende voorzieningen;
i. speelvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

j. recreatief medegebruik in de vorm van dagrecreatie;
k. voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst;
l. nutsvoorzieningen;
m. (ondergrondse) afvalcontainers;

met daarbij behorende:

n. gebouwen;
o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
p. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte van een gebouw bedraagt niet meer dan 20 m^2;
b. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt niet meer dan 3 m.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt niet meer dan 11 m, met dien verstande dat voor de bouwhoogte gemeten wordt ten opzichte van NAP;
b. de bouwhoogte van een uitkijkplatform ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van groen - uitkijkplatform'** bedraagt niet meer dan 12 m;
c. zonnepanelen met de daarbij behorende voorzieningen toegestaan, met dien verstande dat:
    1. er één type zonnepanelen wordt toegepast;
    2. er één plaatsingssysteem wordt toegepast;
    3. de zonnepanelen worden geclusterd in rechthoekige opstellingen;
    4. de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedraagt;
    5. het kleur- en materiaalgebruik eenduidig is.
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 6 m bedragen.

3.3 Afwijken van de gebruiksregels

3.3.1 Aanpassing verkeersontsluiting

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 3.1, sub d, waarbij de aanduiding **'ontsluiting'** ten behoeve van verkeersvoorzieningen kan worden vergroot en/ of worden toegevoegd.

3.3.2 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.3.1 wordt uitsluitend verleend indien geen afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de sociale veiligheid.

Artikel 4 Recreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Recreatie**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. scouting, met daarbij behorend nachtverblijf;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kamperen en het stoken van houtvuren toegestaan' kamperen en het stoken van houtvuren ten behoeve van de scouting;
c. speelvoorzieningen;

met daarbij behorende:

d. gebouwen;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
f. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de voor '**Recreatie**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
b. de goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding **'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'**, is aangegeven.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
b. Voor een pioniersbouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, met uitzondering van tijdelijke pioniersbouwwerken, waarvoor geen bouwhoogte geldt.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Tuin**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
b. bodemenergievoorzieningen,

met daarbij behorende:

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de voor '**Tuin**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Nadere eis

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

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de milieusituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.2.1 ten behoeve van:

a. het verhogen van de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot 2 m.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Verkeer**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en straten;
b. parkeervoorzieningen;

met daarbij behorende:

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, al dan niet gelijkvloerse kruisingen met wegen en water;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. groenvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in lid **6.1** mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 8,5 m mag bedragen.

Artikel 7 Water

De voor '**Water**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterberging;
b. waterhuishouding;
c. waterlopen, waterwegen en/of vijvers;

met daaraan ondergeschikt:

d. recreatief medegebruik in de vorm van dagrecreatie;
e. voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst;

met daarbij behorende:

f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
g. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
h. kruisingen met (spoor)wegen, waaronder bruggen;
i. dammen;
j. duikers.

7.1 Bouwregels

Op de voor '**Water**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

7.1.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Wonen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in een woning;
b. bodemenergievoorzieningen;

met daarbij behorende:

c. gebouwen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
f. erven;
g. parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op de voor '**Wonen**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. per bouwvlak is 1 wooneenheid toegestaan;
c. de goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk ten hoogste 7 m en 12 m, met dien verstande dat buiten beschouwing blijft de goot-/bouwhoogte van dakkapellen, mits de onderkant van de dakkapel zich op niet meer dan 1 m boven de goot bevindt en mits de dakkapel in het voordakvlak of in een naar een openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak niet breder is dan 1/2 van het dakvlak.

8.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen
b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
c. de oppervlakte per hoofdgebouw mag niet meer dan 70 m² bedragen en niet meer dan 50% van het achtererfgebied;
d. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
e. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw minus 3 m, tenzij een andere maximum bouwhoogte is aangegeven;
f. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;
g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op een afstand van minder dan 2 m van de zijdelingse perceelgrens mag niet meer dan 3 m bedragen;
h. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 2 m van de zijdelingse perceelgrens mag niet meer dan 5 m bedragen.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

8.3 Nadere eisen

8.3.1 Nadere eis

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

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

a. de bewoning van bijbehorende bouwwerken die niet in directe verbinding staan met de woning;
b. het gebruik van gronden en opstallen voor een bedrijf.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 8.1 ten behoeve van het gebruik voor niet-woonactiviteiten aan huis met dien verstande dat:

a. het moet gaan om een niet-woonactiviteit die valt onder categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, dan wel een naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen activiteit (daaronder begrepen de beroepen die blijkens vaste jurisprudentie binnen de woonbestemming uitgeoefend mogen worden);
b. maximaal 40% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw en van de bijbehorende bouwwerken en van het erf mag gebruikt worden voor niet-woonactiviteiten aan huis met een maximum van 60 m²;
c. alleen de bewoners van het betreffende adres mag/mogen de niet-woonactiviteiten ontplooien;
d. detailhandel (anders dan internetdetailhandel), horeca en groothandel zijn niet toegestaan;
e. een seksinrichting is niet toegestaan;
f. er mogen ten behoeve van de niet-woonactiviteit aan huis niet meer dan vier klanten tegelijk aanwezig zijn op het betreffende adres;
g. de niet-woonactiviteiten mogen niet leiden tot onevenredige afbreuk van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bebouwing;
h. de niet-woonactiviteiten mogen geen belemmering opleveren voor (de doorstroming van) het verkeer op de openbare weg;
i. het parkeren ten behoeve van de niet-woonactiviteiten aan huis dient op eigen terrein te worden geregeld. Indien dit niet mogelijk is zal uit een gemeentelijke parkeerdrukmeting moeten blijken dat voor parkeren buiten het eigen terrein voldoende ruimte is;
j. er worden geen activiteiten uitgevoerd die meldingplichtig zijn ingevolge het Besluit algemene regels

voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit milieubeheer) of bedrijfsmatige activiteiten waarop de Wet op de Kansspelen van toepassing is;

k. er vindt geen buitenopslag plaats en er vinden eveneens geen niet-woonactiviteiten plaats in de openbare ruimte, met uitzondering van in- en uitladen.

8.5.2 Afwegingskader

Een in **8.5.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de milieusituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid.

Artikel 9 Woongebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen en niet-woonactiviteiten aan huis;
b. ter plaatse van de aanduiding **'specfieke vorm van maatschappelijk - maatschappelijke dienstverlening'**, voor dienstverlening, waarbij geldt dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte maximaal 1.000 m^2 bedraagt;
c. verkeersvoorzieningen;
d. voet- en rijwielpaden;
e. groen- en speelvoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;
h. bodemenergievoorzieningen;
i. geluidwerende voorzieningen;
j. ter plaatse van de aanduiding **'ontsluiting'**, uitsluitend voor verkeer, zoals bedoeld in lid 6.1;
k. ter plaatse van de aanduiding **'groen'**, tevens voor een groenstructuur, met dien verstande dat tuinen en erven niet zijn toegestaan;

met daarbij behorende:

l. gebouwen;
m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
n. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
o. tuinen;
p. erven;
q. parkeervoorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op de voor 'Woongebied' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding **'ontsluiting'** en **'groen'**.

9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

a. het maximum aantal woningen mag niet meer dan 700 bedragen, met dien verstande dat het aantal woningen niet meer mag bedragen per type woning en cluster, zoals in onderstaande tabel is aangegeven:

	specifieke bouwaanduiding - beektuin	**specifieke bouwaanduiding - stegen**	**specifieke bouwaanduiding - boomgaard**
Tiny house en woonwagens (gezamenlijk)	13, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding **'specifieke bouwaanduiding - 1'**	0	0
Totaal	130	370	200

b. grondgebonden woningen en beneden- en bovenwoningen zijn toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding **'gestapeld'** tevens gestapelde woningen zijn toegestaan;
c. een woongebouw voor gestapelde woningen mag niet binnen een afstand van 9 m tot omliggende

woonbestemmingen en percelen van derden gebouwd worden;
d. bij de te bouwen woningen die rechtstreeks grenzen aan de Bunschoterweg de gevel die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt georiënteerd dient te zijn op de Bunschoterweg;
e. de bouwdiepte van een oorspronkelijk hoofdgebouw bij nieuwbouw dan wel bij herbouw en vervangende nieuwbouw, bedraagt maximaal:
    1. 12 m voor (twee)aaneengebouwde woningen;
    2. 15 m voor vrijstaande en overige woningen, niet zijnde gestapelde woningen;
f. de oppervlakte van een oorspronkelijk hoofdgebouw bij nieuwbouw dan wel bij herbouw en vervangende nieuwbouw, bedraagt maximaal:
    1. 150 m² voor vrijstaande woningen;
    2. 120 m² voor twee-aaneengebouwde woningen;
    3. 75 m^2 voor Tiny House en woonwagen;
    4. 100 m² voor aaneengebouwde;
    5. 120 m^2 voor overige woningen, niet zijnde gestapelde woningen;
g. de goot- en bouwhoogte van het oorspronkelijk hoofdgebouw bij nieuwbouw dan wel bij herbouw en vervangende nieuwbouw, bedraagt respectievelijk ten hoogste 7 m en 12 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding **'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'**, de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven, met dien verstande dat buiten beschouwing blijft de goot-/bouwhoogte van dakkapellen, mits de onderkant van de dakkapel zich op niet meer dan 1 m boven de goot bevindt en mits de dakkapel in het voordakvlak of in een naar een openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak niet breder is dan 1/2 van het dakvlak;
h. de goothoogte van een woonwagen bedraagt niet meer dan 3,5 m;
i. de bouwhoogte van een Tiny House en woonwagen bedraagt niet meer dan 8 m;
j. indien woningen zijn voorzien van een kap, dan mag de dakhelling niet meer dan 55° bedragen;
k. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 m bij een vrijstaande woning en bij één zijde van een twee-aaneengebouwde woning;
l. de onderlinge afstand tussen woonwagens mag niet minder dan 5 m bedragen;
m. de onderlinge afstand tussen Tiny houses mag niet minder dan 1 m bedragen;
n. kelders zijn alleen toegestaan onder het hoofdgebouw en tot een maximale diepte van 4 m, met dien verstande dat kelders niet zijn toegestaan bij Tiny houses en woonwagens.

9.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen geldt dat:

a. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 1 m mag bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
b. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
c. de oppervlakte per hoofdgebouw niet meer dan 70 m^2 mag bedragen en niet meer dan 50% van het achtererfgebied, met dien verstande dat bij gestapelde woningen, woonwagens en Tiny houses per eenheid 1 bijbehorend bouwwerk is toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 12 m^2;
d. de goothoogte van een niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk en overkapping niet meer dan 3 m mag bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
e. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk en overkapping niet meer dan 3 m mag bedragen;
f. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk en niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk en overkapping op een afstand van minder dan 2 m van de zijdelingse perceelgrens niet meer dan 3 m mag bedragen;
g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 2 m van de zijdelingse perceelgrens mag niet meer dan 5 m bedragen.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van lantaarnpalen en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8,5 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag:
    1. niet meer bedragen dan 1 m, indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht;
    2. niet meer bedragen dan 2, in overige gevallen.

9.2.4 Bouwregels met betrekking tot geluidhinder

a. Het bouwen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen is uitsluitend toegestaan indien de gevels zijn uitgevoerd als dove gevel, welke voorwaarde geldt voor gevels die zijn gelegen binnen de geluidzones voor wegen, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat, al dan niet door geprojecteerde afschermende bebouwing of het toepassen van vliesgevels de geluidbelasting op de gevels van de woningen en andere geluidgevoelige gebouwen ten gevolge van elk van deze zones lager of gelijk is aan:
    1. de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder of
    2. de voor deze gebouwen vastgestelde hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
b. Aanvullend op het bepaalde onder a. geldt dat gevels van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen eveneens als dove gevel moeten worden uitgevoerd voor zover ten behoeve van deze gevels artikel 110f Wet geluidhinder van toepassing is en de gecumuleerde waarde op de gevel, niet zijnde een vliesgevel, hoger is dat dan de hoogste van de maximaal toegestane ontheffingswaarden.
c. Indien sprake is van een woning met een dove gevel, dient de woning minimaal één gevel te bezitten waarop de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) niet wordt overschreden.

9.3 Nadere eisen

9.3.1 Nadere eis

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

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Verruiming bebouwingsmogelijkheden

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 9.2.1, sub e, waarbij de diepte van een hoofdgebouw met maximaal 3 m mag worden vergroot;
b. lid 9.2.1, sub f waarbij de oppervlakte met 20% mag worden vergroot
c. lid 9.1, sub j en lid 9.2, waardoor de gronden ter plaatse van de aanduiding **'ontsluiting'** gebruikt kunnen worden voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, tuinen en erven;
d. lid 9.1, sub k en lid 9.2, waardoor de gronden ter plaatse van de aanduiding **'groen'** gebruikt kunnen worden voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, tuinen en erven.

9.4.2 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.4.1 wordt uitsluitend verleend indien geen afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de sociale veiligheid.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Strijdig gebruik

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

a. de bewoning van bijbehorende bouwwerken, die niet in directe verbinding staan met het hoofdgebouw;
b. het gebruik van gronden en opstallen voor een bedrijf.

9.5.2 Parkeerplaatsen

Bij verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van woningen en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - maatschappelijke dienstverlening', zoals bedoeld in lid 9.2, dient onderbouwd te worden dat er voldoende parkeerplaatsen voor de bewoners en bezoekers worden gerealiseerd, in het licht van het aantal en doelgroepen van de woningen, en in overeenstemming met de Nota Parkeernormen 2021 - 2026, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2021 of diens rechtsopvolger.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

9.6.1 Aanpassing verkeersontsluiting en groen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 9.1, sub j en lid 9.2, waardoor de gronden ter plaatse van de aanduiding **'ontsluiting'** gebruikt kunnen worden voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, tuinen en erven;
a. lid 9.1, sub k en lid 9.2, waardoor de gronden ter plaatse van de aanduiding **'groen'** gebruikt kunnen worden voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, tuinen en erven.

9.6.2 Omgevingsvergunning niet-woonactiviteiten aan huis

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.5.1 ten behoeve van het gebruik voor niet-woonactiviteiten aan huis met dien verstande dat:

a. het moet gaan om een niet-woonactiviteit die valt onder categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, dan wel een naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen activiteit (daaronder begrepen de beroepen die blijkens vaste jurisprudentie binnen de woonbestemming uitgeoefend mogen worden);
b. maximaal 40% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw en van de bijbehorende bouwwerken en van het erf mag gebruikt worden voor niet-woonactiviteiten aan huis met een maximum van 60 m²;
c. alleen de bewoners van het betreffende adres mag/mogen de niet-woonactiviteiten ontplooien;
d. detailhandel (anders dan internetdetailhandel), horeca en groothandel zijn niet toegestaan;
e. een seksinrichting is niet toegestaan;
f. er mogen ten behoeve van de niet-woonactiviteit aan huis niet meer dan vier klanten tegelijk

aanwezig zijn op het betreffende adres;
g. de niet-woonactiviteiten mogen niet leiden tot afbreuk van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bebouwing;
h. de niet-woonactiviteiten mogen geen belemmering opleveren voor (de doorstroming van) het verkeer op de openbare weg;
i. het parkeren ten behoeve van de niet-woonactiviteiten aan huis dient op eigen terrein te worden geregeld. Indien dit niet mogelijk is zal uit een gemeentelijke parkeerdrukmeting moeten blijken dat voor parkeren buiten het eigen terrein voldoende ruimte is;
j. er worden geen activiteiten uitgevoerd die meldingplichtig zijn ingevolge het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) of bedrijfsmatige activiteiten waarop de Wet op de Kansspelen van toepassing is;
k. er vindt geen buitenopslag plaats en er vinden eveneens geen niet-woonactiviteiten plaats in de openbare ruimte, met uitzondering van in- en uitladen.

9.6.3 Afwegingskader

Een in lid 9.6.1 en 9.6.2 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de milieusituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid.

Artikel 10 Leiding - Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Leiding - Water**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een (drink)watertransportleiding en daarbij behorende voorzieningen.

10.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid **10.1**, mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de andere bestemmingen, uitsluitend worden gebouwd, bouwwerken ten behoeve van de betreffende leiding, waaronder begrepen gebouwtjes met elk een oppervlakte van ten hoogste 100 m².

10.3 Afwijken van de gebruiksregels

10.3.1 Bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid **10.2**, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, mits:

a. hierdoor geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding en
b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

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

10.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid **10.4.2**, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren op en in de gronden als bedoeld in lid **10.1**:

a. het aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
c. het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
d. het aanleggen van geluid- en andere wallen;
e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen.

10.4.2 Uitzonderingen aanlegvergunningplicht

Het in lid **10.4.1** vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het in werking treden van het plan.

10.4.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid **10.4.1**, zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

a. geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond

de betreffende leiding en

b. ter zake daarvan vooraf advies van de desbetreffende leidingbeheerder is ingewonnen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

12.1 Nadere eisen

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

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de milieusituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid.

12.2 Procedure

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

a. het voornemen ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder a genoemde termijn;
d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

13.1.1 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid **13.1** is een strafbaar feit.

13.1.2 Toegestaan gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt niet verstaan:

a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan;
b. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
    1. buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is;
    2. hoogspanningsleidingen;
    3. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer;

tenzij deze in het plan zijn bestemd.

13.2 Parkeernormen

Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet volgens de gemeentelijke parkeernormen, welke zijn opgenomen in de Nota parkeernormen 2021 en indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging, parkeerruimte zijn aangebracht en in stand gehouden in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein bij dat gebouw.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 milieuzone - boringsvrije zone

Ter plaatse van de aanduiding '**milieuzone - boringsvrije zone**' zijn de gronden mede aangewezen ten behoeve van het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem.

14.2 vrijwaringszone - reserveringsgebied hoofdweg

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - reserveringsgebied hoofdweg' is het niet toegestaan om:

a. een bouwwerk te bouwen waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist, uitgezonderd een tijdelijk bouwwerk als bedoeld in artikel 2.23, van die wet of een bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat voorafgaande aan vergunningverlening advies is ingewonnen bij Onze Minister wie het aangaat;
b. de gronden te gebruiken ten behoeve van een stortplaats voor afvalstoffen;
c. de gronden te gebruiken ten behoeve van een bergingsgebied als bedoeld in artikel 1.1 van de Waterwet.

14.2.1 Afwijkingsbevoegdheid

a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 14.2 sub a voor het bouwen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - reserveringsgebied hoofdweg, met dien verstande dat:
    1. gebouwd wordt overeenkomstig de onderliggende bestemming;
    2. dit vanuit milieuoogpunt en oogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar is;
    3. geen belemmering ontstaat voor beoogde toekomstige infrastructurele uitbreidingen;
    4. voorafgaand ontheffing is verleend door Onze Minister wie het aangaat;
b. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning wordt geacht te zijn verleend ten aanzien van bouwwerken die bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning voor het bouwen.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Afwijkingsbevoegdheid

15.1.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de bestemmingsregels en worden toegestaan 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;
c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en worden toegestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en worden toegestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
f. de bestemmingsregels en worden toegestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
    1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
    2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
    3. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;
    4. de gevel als gevolg van het extra isoleren van het hoofdgebouw;

mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;

g. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m;
h. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en worden toegestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

15.1.2 Afwegingskader

Een in lid **15.1.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de milieusituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

16.1 Wijzigingsbevoegdheid

16.1.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

a. nadere aanduidingen met betrekking tot de functie van de verbeelding verwijderen of aangeven;
b. grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en van aanduidingen op de verbeelding zodanig wijzigen, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen daarbij met niet meer dan 10 m worden verschoven;
c. de bestemmingsvlakken voorzien van nieuwe nadere aanduidingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de milieusituatie;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    5. de sociale veiligheid;
    6. de externe veiligheid.

16.2 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 17 Overige regels

17.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10 %.

c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld 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 onder a, 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.

d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan **'Doornsteeg fase 3, 2024**'.