

Bestemmingsplan

- Regels -

Zaam Wonen Nieuwdorp

Gemeente Stein

BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

Zaam Wonen Nieuwdorp

Gemeente Stein

IDN-nummer: NL.IMRO.0971.BPZaamWonen-0003

Status: vastgesteld

Datum: 4 juli 2024



Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Groen	13
Artikel 4	Verkeer	15
Artikel 5	Wonen	17
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 7	Algemene bouwregels	22
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	26
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	28
Artikel 12	Algemene procedureregels	29
Artikel 13	Overige regels	30
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	31
Artikel 14	Overgangsrecht	31
Artikel 15	Slotregel	32

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Zaam Wonen Nieuwdorp' van de gemeente Stein.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0971.BPZaamWonen-0003 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aaneengebouwde woning:

een woning die deel uitmaakt van een blok van twee of meer woningen en of andere functies waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd.

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan huis verbonden bedrijf:

het hoofdzakelijk door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van consumentverzorgende en/of ambachtelijke bedrijvigheid dan wel het bereiden van maaltijden voor derden, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel. Behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.7 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal zonder personeel in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, niet zijnde detailhandel. Behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.8 ambacht(elijk):

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, ver-/bewerken, herstellen of installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt, waarbij de omvang van de activiteit zodanig is, dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen worden uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.9 antennedrager:

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.10 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antenne-drager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.11 bebouwing:

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

1.12 bebouwingspercentage:

een in de verbeelding of regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogst mag worden bebouwd.

1.13 bedrijf:

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

1.14 begane grond:

de natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging, alsmede dat gedeelte van een gebouw dat met die oppervlakte gelijk is. Is er sprake van hoogteverschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aangrenzend maaiveld.

1.15 bestaand:

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning.

1.19 bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat bouwkundig of architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.20 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.

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.22 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, zolder, dakopbouw of setback.

1.23 bouwperceel:

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

1.24 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak:

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

1.26 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.

1.27 coffeeshop:

een horecabedrijf, waarin uitsluitend alcoholvrije dranken en eventueel kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en waar softdrugs worden verstrekt voor gebruik ter plaatse of gebruik elders.

1.28 consument verzorgend ambacht/consumentverzorgende ambachtelijkebedrijfsactiviteiten:

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan huis verbonden beroep, gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteit zodanig is dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.29 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan diegenen die, die goederen kopen resp. huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.30 doeleinden van openbaar nut

kleinschalige voorzieningen zoals straatvoorzieningen voor afvalstoffen, transformatiehuisjes, schakelkasten, telefooncellen of wachthuisjes.

1.31 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 van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.32 gebouw:

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

1.33 gelijke hoogte:

een hoogteverschil per vloer of balklaag van maximaal 2,00 m (gemeten op het laagste punt).

1.34 geschakelde woning:

een woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd.

1.35 gevellijn:

de bouwgrens die nagenoeg gelijk loopt aan de as van de weg waarin een (of meer) gevel(s) van een gebouw is (zijn) geplaatst en die is gelegen aan de weg(en) grenzende perceelsgrens.

1.36 grondgebonden woning:

een gebouw dat uitsluitend één woning omvat en waarvan op het bijbehorende bouwperceel geen andere woningen voorkomen.

1.37 hoofdgebouw:

gebouw, of 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 belangrijkste is.

1.38 huishouden:

de bewoning van een woning door:

1. één persoon;
2. meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur.

1.39 kamerverhuur:

de bedrijfsmatige verhuur van onzelfstandige woonruimten binnen een bestaand (woon)gebouw niet bestemd voor recreatieve bewoning.

1.40 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, toercaravans, vouwwagens, campers of huifkarren;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, een en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.41 maaiveld:

de oorspronkelijke bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

1.42 maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een maatvoeringssymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten.

1.43 nultredenwoning:

woning die zonder trappen van buitenaf bereikbaar is en waarbij de primaire ruimtes = woonkamer, keuken, toilet, badkamer en minimaal één slaapkamer = zich binnen eenzelfde bouwlaag bevinden en ook zonder trappen te bereiken zijn.

een woning die intern en extern toegankelijk is. Intern toegankelijk betekent dat vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste één slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn. Extern toegankelijk wil zeggen dat de woonkamer van de woning of woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen.

1.44 onderbouw:

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

1.45 ondergeschikt:

van beperkte betekenis qua omvang, functie dan wel financieel gerelateerd voor wat betreft de ruimtelijke uitstraling aan het hoofdgebouw, de hoofdfunctie of het inkomen.

1.46 onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.47 onzelfstandige woonruimte:

een woonruimte die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van een of meer wezenlijke (gezamenlijke) voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke (gezamenlijke) voorzieningen worden aangemerkt: een keuken en sanitaire voorzieningen.

1.48 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde met een dak, dat niet of slechts aan één zijde is voorzien van een (bestaande) wand.

1.49 peil:

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor gebouwen in situaties anders dan bedoeld onder a: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld aan de voorkant van het gebouw, waarbij plaatselijke kunstmatige verhogingen buiten beschouwing blijven.
- c. voor andere bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, waarbij plaatselijke kunstmatige verhogingen buiten beschouwing blijven.

1.50 recreatie:

activiteiten en mogelijkheden voor ontspanning c.q. vrijetijdsbesteding.

1.51 recreatief medegebruik:

het medegebruik van gronden voor routegebonden recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, ruitersport en kanovaren, en voor plaatsgebonden recreatieve activiteiten, zoals voor sportvisserijen, alsmede route-ondersteunende voorzieningen, zoals picknick-, uitzicht-, rust- en informatieplaatsen, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

1.52 seksinrichting:

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

1.53 setback:

terugliggende bouwlaag die wordt geprojecteerd binnen de contouren van een denkbeeldig zadeldak dat op grond van deze regels is toegestaan en waarvan de helling van de vlakken maximaal 45° bedraagt; een setback wordt niet meegeteld bij de bepaling van de goothoogte c.q. de berekening van het aantal bouwlagen. In geval een set-back aanwezig is, is het niet toegestaan de set-back af te dekken met een kap dan wel op de set-back nog een set-back te bouwen.

1.54 stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte.

1.55 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, parkeermeters, stadsplattengronden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstobjecten, gedenktekens, draagconstructies voor reclame alsmede telefooncellen,abri's en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

1.56 tuin:

door mensen aangelegd gebruiks- en/of sierperceel behorende bij een woning.

1.57 verdieping:

een bouwlaag die is gelegen boven de eerste bouwlaag op de begane grond.

1.58 voorgevel:

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

1.59 voorgevelrooilijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

1.60 waterhuishoudkundigevoorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.61 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.

1.62 wonen:

wonen in een woning, zijnde een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden.

1.63 woning/wooneenheid:

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

1.64 woningsplitsing:

het bouwkundig en/of functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden.

1.65 zolder:

ruimte in een gebouw die hoofdzakelijk is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht geen deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.2 het bebouwingspercentage:

het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

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

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 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

de buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

2.8 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.9 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.

2.10 ondergeschikte bouwdelen:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouwgrens dan wel bestemmingsgrens niet meer dan 3,00 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, zoals plantsoenen, met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen;
- b. flora- en faunavoorzieningen, zoals een flora- en faunatoren;
- c. speelvoorzieningen, zoals trapvelden, speeltoestellen en speelplaatsen;
- d. kunstobjecten;
- e. doeleinden van openbaar nut;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 13.1.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. gebouwen ten dienste van openbaar nut met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximum oppervlakte van 15 m²;
- b. een flora- en faunatoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - flora- en faunatoren', met een maximale bouwhoogte van 7,5 meter en een maximum oppervlakte van 4 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, voor zover:

- a. noodzakelijk met het oog op de regeling van de veiligheid van het verkeer;
- b. ten behoeve van de verlichting van wegen en voet- en fietspaden;
- c. behorende tot het straatmeubilair;
- d. ten behoeve van openbaar nut;
- e. het kunstobjecten of speelvoorzieningen betreffen;
- f. of, ten behoeve van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water;

met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde maximaal 5,00 meter mag bedragen, met uitzondering van:

- 1. kunstobjecten, waarvan de bouwhoogte maximaal 8,00 meter mag bedragen;
- 2. erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen;
- 3. lantaarnpalen, waarvan de bouwhoogte maximaal 8,00 meter mag bedragen.

3.2.3 Voorwaardelijke verplichtingen aanzien van bodem

Het gebruik en bebouwen van de gronden voor 'Groen', het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op gronden voor 'Groen' is niet eerder toegestaan dan nadat uit nader en aanvullend bodemonderzoek gebleken is dat de grond geschikt is voor de functie 'Groen'. Mocht uit nader en aanvullend onderzoek blijken dat sprake is van verontreinigingen die gesaneerd dienen te worden dan is het gebruik van de gronden voor 'Groen', het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op gronden voor 'Groen' pas toegestaan nadat conform artikel 39b lid 6 (BUS-evaluatie) of artikel 39c lid 2 (evaluatie saneringsplan) van de Wet bodembescherming, het bevoegde gezag heeft ingestemd met het verslag van de uitgevoerde sanering. De sanering moet zodanig zijn uitgevoerd dat de grond na het uitvoeren van de sanering voor de functie 'Groen' geschikt is.

3.3 Nadere eisen

Niet van toepassing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van hoogtebepalingen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 ten behoeve van een grotere bouwhoogte, met dien verstande dat:

- a. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. de bouwhoogte maximaal 10,00 meter mag bedragen.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Niet van toepassing.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

3.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Niet van toepassing.

3.9 Wijzigingsbevoegdheid

Niet van toepassing.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden;
- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. doeleinden van openbaar nut;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

1. straatmeubilair;
2. kunstwerken;
3. speelvoorzieningen;
4. afvalinzameling;
5. extensief recreatief medegebruik en de daarbij behorende voorzieningen.

4.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 13.1.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten dienste van openbaar nut met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximum oppervlakte van 15 m².

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, voor zover:

- a. noodzakelijk met het oog op de regeling van de veiligheid van het verkeer;
- b. ten behoeve van de verlichting van wegen, voet- en fietspaden;
- c. behorende tot het straatmeubilair;
- d. ten behoeve van openbaar nut;
- e. het kunstobjecten of speelvoorzieningen betreffen;
- f. ten behoeve van afvalinzameling;
- g. of, ten behoeve van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water;

met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde maximaal 5,00 meter mag bedragen, met uitzondering van lichtmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 10,00 meter mag bedragen.

4.2.3 Voorwaardelijke verplichtingen aanzien van bodem

Het gebruik en bebouwen van de gronden voor 'Verkeer', het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op gronden voor 'Verkeer' is niet eerder toegestaan dan nadat uit nader en aanvullend bodemonderzoek gebleken is dat de grond geschikt is voor de functie 'Verkeer'. Mocht uit nader en aanvullend onderzoek blijken dat sprake is van verontreinigingen die gesaneerd dienen te worden dan is het gebruik van de gronden voor 'Verkeer', het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op gronden voor 'Verkeer' pas toegestaan nadat conform artikel 39b lid 6 (BUS-evaluatie) of artikel 39c lid 2 (evaluatie saneringsplan) van de Wet bodembescherming, het bevoegde gezag heeft ingestemd met het verslag van de uitgevoerde sanering. De sanering moet zodanig zijn uitgevoerd dat de grond na het uitvoeren van de sanering voor de functie 'Verkeer' geschikt is.

4.3 Nadere eisen

Niet van toepassing.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Niet van toepassing.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Niet van toepassing.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

4.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Niet van toepassing.

4.9 Wijzigingsbevoegdheid

Niet van toepassing.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

1. aan huis verbonden beroepen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.5.2
2. webshop aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.5.3;
3. de (overige) daarbij behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen, waterhuishoudkundige voorzieningen en verhardingen.

5.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 13.1.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. grondgebonden nultreden woningen;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen;
- c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

5.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag voor maximaal 100% worden bebouwd;
- c. per bouwvlak mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het op de verbeelding aangeduide aantal woningen worden gebouwd, mits de breedte van een woning minimaal 6,00 meter bedraagt;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 7,00 meter bedragen;
- e. in maximaal 2 bouwlagen mag worden gebouwd;
- f. de hoogte van een bouwlaag bedraagt maximaal 3,50 meter;
- g. woningsplitsing is niet toegestaan;
- h. de voorgevels worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- i. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels boven de voordeur en dergelijke, met dien verstande dat de diepte gemeten vanaf de bouwvlakgrens maximaal 1,50 meter mag bedragen en de breedte maximaal 40% van de breedte van de woning mag bedragen;
- j. de bouwhoogte van een erker mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw en de afstand van de erker tot de bestemming 'Verkeer' mag niet minder bedragen dan 3,00 meter.

5.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- bijgebouwen mogen binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
- de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 75 m² bedragen;
- de grond ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag per bouwperceel voor maximaal 50% worden bebouwd;
- de bouwhoogte mag maximaal 3,50 meter bedragen.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- buiten de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen' mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd;
- bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen;
- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 2,50 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 meter mag bedragen, uitgezonderd de tuinmuren rondom de patio die maximaal 2,50 meter mogen bedragen.

5.2.5 Voorwaardelijke verplichtingen aanzien van bodem

Het gebruik en bebouwen van de gronden voor 'Wonen', het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op gronden voor 'Wonen' is niet eerder toegestaan dan nadat uit nader en aanvullend bodemonderzoek gebleken is dat de grond geschikt is voor de functie 'Wonen'. Mocht uit nader en aanvullend onderzoek blijken dat sprake is van verontreinigingen die gesaneerd dienen te worden dan is het gebruik van de gronden voor 'Wonen', het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op gronden voor 'Wonen' pas toegestaan nadat conform artikel 39b lid 6 (BUS-evaluatie) of artikel 39c lid 2 (evaluatie saneringsplan) van de Wet bodembescherming, het bevoegde gezag heeft ingestemd met het verslag van de uitgevoerde sanering. De sanering moet zodanig zijn uitgevoerd dat de grond na het uitvoeren van de sanering voor de functie 'Wonen' geschikt is.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
- waterhuishoudkundige voorzieningen voor de opvang van het hemelwater;
- de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

5.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 5.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- het stedenbouwkundig beeld;
- de verkeersveiligheid;
- een goede parkeerbalans;
- de waterhuishoudkundige situatie;

- e. de milieusituatie;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Niet van toepassing.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- b. een aan huis verbonden bedrijf, met uitzondering van aan huis verbonden beroepen toegelaten krachtens artikel 5.5.2;
- c. een bed & breakfast;
- d. kinderopvang;
- e. vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- f. gebruik van gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens voor het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke.

5.5.2 Aan huis verbonden beroepen

Een aan huis verbonden beroep is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- b. maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning respectievelijk 1/3 van de oppervlakte van de bijgebouwen mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep tot een maximum oppervlak van 75 m²;
- c. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
- e. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. er mag geen sprake zijn van een grote verkeersaantrekkende werking;
- g. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein;
- h. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

5.5.3 Webshop aan huis

Een webshop aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een webshop aan huis mag worden uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- b. maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning respectievelijk 1/3 van de oppervlakte van de bijgebouwen mag worden gebruikt voor een webshop aan huis tot een maximum oppervlak van 40 m²;
- c. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
- e. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. er mag geen bedrijfsmatige opslag in de buitenlucht plaatsvinden;
- g. er mag geen verkoop aan huis plaatsvinden;

- h. de producten mogen niet door de klant ter plaatse worden besteld;
- i. de bestelde producten worden door de ondernemer zelf of via de post c.q. een pakketdienst bij de klant thuis bezorgd.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.5.1, onder b ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat:

- a. dit gebruik een vloeroppervlakte van maximaal 40 m² beslaat;
- b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
- c. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- d. geen buitenopslag en buitenstalling plaatsvindt;
- e. het gebruik geen (ernstige of onevenredige) hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. geen sprake is van een grote verkeersaantrekkende werking;
- g. geen sprake is van verkeersoverlast en in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein;
- h. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van zelfgemaakte producten dan wel van ondergeschikte aard;
- i. er ten hoogste één gevelreclame-uiting is toegestaan tot een afmeting van maximaal 50 bij 100 cm.

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

Niet van toepassing.

5.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Niet van toepassing.

5.9 Wijzigingsbevoegdheid

Niet van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'bouwwak' en 'bijgebouwen';
- b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil;
- c. de ondergrondse bouwdiepte mag maximaal 4,00 meter onder peil bedragen;
- d. voor het overige blijven de bouwregels van de betreffende bestemmingen van toepassing. Dit betekent bijvoorbeeld dat de inhoud van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking wordt genomen bij het bepalen van de maximale inhoud van gebouwen.

7.2 Bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer

7.2.1 Verbindingsweg voor verblijfsvoorziening

Indien de toegang tot een bouwwerk dat voor het verblijf van mensen is bestemd, meer dan 10,00 meter is verwijderd van een openbare weg, moet een verbindingsweg tussen die toegang en het openbare wegennet aanwezig zijn die geschikt is voor verhuisauto's, vuilnisauto's, ziekenauto's, brandweerauto's en het overige te verwachten verkeer.

7.2.2 Vereisten verbindingsweg voor verblijfsvoorziening

Een geschikte verbindingsweg in de zin van artikel 7.2.1 moet:

- a. een breedte hebben van ten minste 4,50 meter, over een breedte van minimaal 3,25 meter zijn verhard en een vrije hoogte boven de kruin van de weg hebben van minimaal 4,20 meter;
- b. zijn verhard op een wijze die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van minimaal 14.600 kg en zijn voorzien van de nodige kunstwerken; en
- c. op doeltreffende wijze kunnen afwateren.

7.3 Bluswatervoorziening

7.3.1 Opstelplaatsen brandweerauto's

Nabij ieder bouwwerk dat voor het verblijf van mensen is bestemd, moeten zodanige opstelplaatsen voor brandweerauto's aanwezig zijn, dat een doeltreffende verbinding tussen die auto's en de bluswatervoorziening kan worden gelegd.

7.3.2 Niet-openbare bluswatervoorziening

Bij afwezigheid van een toereikende openbare bluswatervoorziening moet worden zorg gedragen voor een doeltreffende niet-openbare bluswatervoorziening.

7.3.3 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.3.1 en 7.3.2 indien de aard, de ligging en het gebruik van het bouwwerk zich daarvoor lenen.

7.4 Ruimte tussen bouwwerken

7.4.1 Tussenruimte

De zijdelingse begrenzing van een bouwwerk moet ten opzichte van de zijdelingse grens van het erf zodanig zijn gelegen dat tussen dat bouwwerk en de op het aangrenzende erf aanwezige bebouwing geen tussenruimten ontstaan die:

- a. vanaf de hoogte van het erf tot 2,20 meter daarboven minder dan 1,00 meter breed zijn;
- b. niet toegankelijk zijn.

7.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 7.4.1 geldt niet voor bebouwing van ondergeschikte aard op het erf of op het aangrenzende erf.

7.4.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.4.1, indien voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte.

7.5 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

7.5.1 Parkeernormen

Bij het bouwen van een bouwwerk dient binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen (voor auto's) te worden gerealiseerd en vervolgens in stand te worden gehouden, met dien verstand dat dient te worden voldaan aan de volgende parkeernormering :

- Patio woning levensloop bestendig (sociale huur): 1,6 pp / woning (inclusief aandeel bezoekers van 0,3 pp / woning).

7.5.2 Afmetingen parkeerruimte

De in artikel 7.5.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen minimaal 1,80 meter bij 5,00 meter en maximaal 3,25 meter bij 6,00 meter bedragen.

7.5.3 Laad- en losruimte

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

7.5.4 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.5.1 en 7.5.3 indien aangetoond is dat in de directe omgeving (een straal van circa 250 meter) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

7.5.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan ten behoeve van een goede parkeerbalans, de verkeerssituatie en/of het stedenbouwkundig beeld.

7.6 Berging en infiltratie van hemelwater

- a. Bij het bouwen van bouwwerken op grond van het bepaalde in dit plan dient (binnen het plangebied) te worden voorzien in een voorziening van voldoende omvang voor de berging en infiltratie van hemelwater afkomstig van de betreffende bebouwing en bijbehorende verhardingen.
- b. Er wordt voorzien in een voorziening van voldoende omvang indien de capaciteit is afgestemd op een neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd van 1:100, gemiddeld klimaatscenario 2050, wat wil zeggen 80 millimeter per m² aan verharding, bij een buiduur van twee uur.
- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder b en daarmee toestaan dat wordt voorzien in een voorziening van afwijkende omvang, mits:
 1. wordt aangetoond dat geen (grond)wateroverlast in de omgeving zal ontstaan; en
 2. wordt aangetoond dat de voorziening redelijkerwijs niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd, indien de aanvraag betrekking heeft op het realiseren van een voorziening anders dan op eigen terrein.

7.7 Flora- en faunatoren

Bij het bouwen van bouwwerken op grond van het bepaalde in dit plan dient ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - flora- en faunatoren' te worden voorzien in een flora- en faunatoren overeenkomstig Bijlage 1 bij deze regels en vervolgens in stand worden gehouden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit bestemmingsplan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

8.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. straatprostitutie;
- d. de plaatsing van kampeermiddelen of andere onderkomens, niet zijnde een bouwwerk in de zin van de Woningwet, een en ander met uitzondering van een normaal gebruik overeenkomstig de bestemming;
- e. kamerverhuur.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 geluidzone - industrie

9.1.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mogen geen geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd.

9.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1.1, met dien verstande dat de geluidsbelasting vanwege industrielawaai aan de gevels van de te realiseren geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde.

9.2 vrijwaringszone- weg 1

9.2.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 1' is het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat van toepassing. In het kader van dit rooilijnenbeleid mag binnen een zone van 0-50 meter uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan (waartoe ook de toe- en afritten behoren) niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken gerelateerd aan of ten behoeve van de verkeersbestemming c.q. het wegverkeer.

9.3 vrijwaringszone- weg 2

9.3.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 2' is het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat van toepassing. In het kader van dit rooilijnenbeleid mag binnen een zone van 50-100 meter uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan (waartoe ook de toe- en afritten behoren) eerst worden gebouwd, nadat vooraf overleg is gevoerd met en overeenstemming is bereikt met de wegbeheerder, i.c. Rijkswaterstaat, met uitzondering van bouwwerken gerelateerd aan of ten behoeve van de verkeersbestemming c.q. het wegverkeer.

9.3.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.3.1, met dien verstande dat:

- a. gebouwd wordt overeenkomstig de onderliggende bestemming;
- b. een afstand van minimaal 50 meter wordt aangehouden tot de as van de dichtstbij gelegen rijbaan (waartoe ook de toe- en afritten behoren);
- c. dit vanuit milieutechnisch oogpunt en het oogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar is;
- d. geen belemmering ontstaat voor beoogde toekomstige infrastructurele uitbreidingen;
- e. vooraf een positief advies is gekregen van de beheerder van de betreffende weg, i.c. Rijkswaterstaat.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Meetverschillen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van op de verbeelding aangeduide bouwgrenzen indien een meetverschil of onnauwkeurigheid op de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie daartoe aanleiding geeft, mits de afwijking maximaal 3,00 meter bedraagt.

10.2 Kleine bouwwerken van openbaar nut

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bouw- en/of gebruiksregels voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, pinautomaten, afval- en glascontainers, kapellen, wegkruisen en dergelijke, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte maximaal 15 m² mag bedragen;
- b. de goothoogte maximaal 3,00 meter en de bouwhoogte maximaal 6,00 meter mag bedragen.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Verschuiven bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot maximaal 2,00 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden op de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

Artikel 12 Algemene procedureregels

Bij het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerp-besluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Voorrangsregels

13.1.1 Voorrang dubbelbestemming

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Zaam Wonen Nieuwdorp' van de gemeente Stein.

