buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving

Bestemmingsplan

Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023

Gemeente Nijkerk

Projectnummer:
Datum:
Versie: vastgesteld
IMRO-idn: NL.IMRO.0267.BP0188-0003

Regels

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**6**
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**12**
Artikel 3	Groen	12
Artikel 4	Tuin	14
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	15
Artikel 6	Water	16
Artikel 7	Wonen	17
Artikel 8	Woongebied	21
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**26**
Artikel 9	Voorwaardelijke verplichtingen	26
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	28
Artikel 11	Algemene bouwregels	29
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	30
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 14	Algemene procedureregels	32
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**33**
Artikel 15	Overgangsrecht	33
Artikel 16	Slotregel	34

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan **Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023** met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0188-0003 van de gemeente Nijkerk;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m 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 bebouwingsgebied

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw

1.8 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;

1.9 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;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.13 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;

1.14 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.15 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 de kelders;

1.16 bouwperceel:

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

1.17 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.18 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;

1.19 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.20 detailhandel:

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

1.21 dove gevel:

een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede

een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte;

1.22 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;

1.23 gebouw:

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

1.24 gestapelde woning

een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen;

1.25 grondgebonden woning

een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

1.26 hoofdgebouw:

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

1.27 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;

1.28 internetdetailhandel

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

1.29 nadere eis

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

1.30 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;

1.31 normale onderhouds- en exploitatiewerkzaamheden

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

1.32 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;

1.33 onderbouw

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

1.34 ondergeschikte horeca:

horeca, zoals een kantine, welke dient ter ondersteuning van de hoofdfunctie en daar onderdeel van uitmaakt, waarbij de horecafunctie qua oppervlak, aard en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is aan de hoofdfunctie, de horecafunctie uitsluitend te bereiken is via de entree van de hoofdfunctie en de openingstijden van de horecafunctie niet langer zijn dan de openingstijden van de hoofdfunctie;

1.35 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;

1.36 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;

1.37 overkapping:

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

1.38 perceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.39 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 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 vasteland.

1.40 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt;

1.41 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;

1.42 speelvoorziening

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

1.43 splitsing

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

1.44 verbeelding:

a. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan Nijkerkerveen deelplan 3, 2023;
b. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan Nijkerkerveen deelplan 3, 2023 met

tekeningnummer NL.IMRO.0267.BP0188-0003 en legenda;

1.45 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;

1.46 voorgevelrooilijn

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

1.47 waterhuishoudkundige voorziening

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

1.48 woonzorgvoorziening

een voorziening met (on)zelfstandige woonruimten met daarbij behorende zorgvoorzieningen, afgestemd op een specifieke doelgroep die gelet op hun fysieke of psychische gesteldheid zonder deze 24 uurs zorg niet zelfstandig kunnen wonen. Algemene ruimten ten behoeve van de onzelfstandige bewoning, zorg en/of bedrijfsvoering worden hieronder begrepen, met uitzondering van een bedrijfswoning;

1.49 wonen

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

1.50 woning/ wooneenheid:

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

1.51 zelfstandige woonruimte

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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 meter, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 meter, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

2.2 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;

2.3 de breedte van een gebouw

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

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 boeibord, 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 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;

2.8 ondergeschikte bouwdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, overstekende daken, reclameuitingen aan de gevel en andere uitstekende delen van ondergeschikte aard buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bestemmingsgrenzen niet meer bedraagt dan 1 meter.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. speelvoorzieningen;
c. fiets- en wandelpaden en verhardingen ten dienste van het gemotoriseerde verkeer;
d. water;
e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen waterpartijen, waterbergingsvoorzieningen, oevers en taluds;
f. parkeervoorzieningen,

met daaraan ondergeschikt:

g. recreatief medegebruik in de vorm van dagrecreatie;
h. straatmeubilair;
i. educatie;
j. voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst;
k. nutsvoorzieningen,

met de daarbij behorende:

l. gebouwen;
m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
n. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van de bouw van nutsvoorzieningen, met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt;
b. de oppervlakte niet meer dan 15 m^2 bedraagt.

3.4 Nadere eisen

3.4.1 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.

3.4.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in lid 14.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
b. ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' uitsluitend bijgebouwen, met dien verstande dat de maximale goothoogte 3 m bedraagt, de maximale bouwhoogte 4,5 m bedraagt en de maximale oppervlakte van de bijgebouwen per aanduidingsvlak 18 m^2 bedraagt;

met daar bijbehorende:

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. paden;
e. waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 meter.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Nadere eis

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

f. het straat- en bebouwingsbeeld;
g. de milieusituatie;
h. de verkeersveiligheid;
i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
j. de sociale veiligheid;
k. de externe veiligheid.

4.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in lid 14.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wegen, straten en paden;
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;
f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen waterpartijen, waterbergingsvoorzieningen, oevers en taluds;
g. groenvoorzieningen;
h. speelvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' 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 8,5 meter 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.

5.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in lid 14.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daarbij behorende:

e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
f. kruisingen met wegen, waaronder bruggen;
g. dammen;
h. duikers;
i. nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Water' aangewezen gronden, mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Nadere eis

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

a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden van de gronden;
b. de verkeersveiligheid;
c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in lid 14.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' uitsluitend bijgebouwen;

met daarbijbehorende:

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

7.2 Bouwregels

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

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. een hoofdgebouw mag uitsluitend vrijstaand of twee-aaneen worden gebouwd, met dien verstande dat het aantal woningen per bouwvlak niet meer bedraagt dan op de verbeelding is aangegeven;
c. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw en van de vrijstaande zijde van een aaneengebouwd hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)/ maximum bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven goot- en bouwhoogte, met dien verstande dat buiten beschouwing blijft de goot- en bouwhoogte van dakkapellen, mits de dakkapel in het voordakvlak of in een naar een openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak niet breder is dan 1/3 van het dakvlak tot een breedte van 1,80 m en mits de breedte van een dakkapel op het achterdakvlak niet meer bedraagt dan 2/3 van de breedte van het dakvlak;
e. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de afstand 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 gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw 70 m^2 bedragen dan wel niet meer dan 50% van het achtererfgebied, tenzij de bestaande legale situatie meer is;
d. de goothoogte van een niet vrijstaand 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 goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;
f. 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;

g. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 2 m van de zijdelingse perceelgrens mag niet meer dan 5 m bedragen;
h. binnen de woonbestemming is een uitbouw toegestaan op de 1e verdieping van een niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk. Hierbij gelden de volgende regels:
1. de goothoogte van een niet vrijstaand 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;
2. de bouwhoogte van een niet vrijstaand 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;
3. er mag geen onevenredige afbreuk gedaan worden aan:
- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

7.2.3 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.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 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.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. 7.2.1 onder b en worden toegestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' de vrijstaande woonhuizen mogen worden vervangen door twee-aaneengebouwde woonhuizen;
b. 7.2.2 onder a en worden toegestaan dat een bijbehorend bouwwerk tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd.

7.4.2 Afwegingskader

Een in 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt 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.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Strijdig gebruik

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

a. de bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
b. het gebruik van gronden en opstallen voor een bedrijf.

7.5.2 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 7.5.1 is een strafbaar feit.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 7.1 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 milieucategorie 1, 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.

7.6.2 Afwegingskader

Een in 7.6.1 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.

7.6.3 Opslag en stalling binnen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.1, ten behoeve van het gebruiken van bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen voor opslag en stalling, mits:

a. de opslag en stalling mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen, in vergelijking met het voormalige, agrarische gebruik;
b. de oppervlakte van opslag mag niet meer bedragen dan 350 m^2, met dien verstande dat de oppervlakte van stalling van caravans, boten en campers niet meer dan 1000 m^2 mag bedragen;
c. er mag geen opslag of stalling van goederen in de open lucht plaatsvinden, en
d. het andere gebruik mag door de visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten.

Artikel 8 Woongebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - cluster 3' tevens voor een woonzorgvoorziening met bijbehorende ondergeschikte horeca;
c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van woongebied - geluidwerende voorziening 1" een geluidwerende voorziening met een maximale hoogte van 6 m;
d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van woongebied - geluidwerende voorziening 2" een geluidwerende voorziening met een maximale hoogte van 4,5 m;

met daarbij behorende:

e. erven en erfontsluitingswegen;
f. fiets- en wandelpaden;
g. groenvoorzieningen;
h. speelvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen;
j. parkeervoorzieningen;
k. tuinen;
l. waterhuishoudkundige voorzieningen zoals waterpartijen, waterbergingsvoorzieningen, oevers en taluds.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

In en op de voor 'Woongebied' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

a. het maximum aantal woningen mag niet meer dan 343 bedragen, met dien verstande dat het maximum aantal wooneenheden ter plaatse van gebieden met de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - cluster 1', 'specifieke vorm van woongebied - cluster 2', 'specifieke vorm van woongebied - cluster 3', 'specifieke vorm van woongebied - cluster 4' en 'specifieke vorm van woongebied - cluster 5', in totaal niet meer bedraagt dan in tabel 1 is aangegeven:
b. het maximum percentage gestapelde woningen (appartementen) ter plaatse van de gebieden met de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - cluster 1', 'specifieke vorm van woongebied - cluster 2', 'specifieke vorm van woongebied - cluster 3', 'specifieke vorm van woongebied - cluster 4' en 'specifieke vorm van woongebied - cluster 5' mag in totaal niet meer bedragen dan in tabel 1 is aangegeven, met dien verstande dat in cluster 3 en cluster 4 gestapelde woningen uitsluitend gerealiseerd mogen worden ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld':

Cluster	Maximum aantal wooneenheden	Maximum percentage gestapelde woningen
1	152	0
2	58	0
3	44	50
4	60	60
5	29	0

Tabel 1: Maximum aantal wooneenheden en maximum percentage gestapelde woningen per wooncluster

c. met dien verstande dat minimaal 35% van het totaal aantal gerealiseerde woningen uit sociale huur- en/of sociale koopwoningen bestaat;
d. vóór de voorgevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw mogen geen gebouwen worden gebouwd;
e. de bouwdiepte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal:
   1. 12 meter voor (twee)aaneengebouwde woningen;
   2. 15 meter voor vrijstaande en gestapelde woningen.
f. de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal:
   1. 100 m² voor aaneengebouwde en gestapelde woningen;
   2. 120 m² voor twee-aaneengebouwde woningen;
   3. 150 m² voor vrijstaande woningen.
g. de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen ter plaatse van de gebieden met de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - cluster 1', 'specifieke vorm van woongebied - cluster 2', 'specifieke vorm van woongebied - cluster 3', 'specifieke vorm van woongebied - cluster 4' en 'specifieke vorm van woongebied - cluster 5' mag niet meer bedragen dan in tabel 2 is aangegeven, met dien verstande dat:
   1. de goot-/bouwhoogte van dakkapellen buiten beschouwing blijft, mits de onderkant van de dakkapel zich op niet meer dan 1 meter 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;
   2. grondgebonden woningen maximaal 2 bouwlagen met een kap mogen hebben, met dien verstande, dat er stedenbouwkundige accenten aangebracht mogen worden in de vorm van woningen, bestaande uit 3 bouwlagen met een plat dak;

Cluster	Woningtype	Maximum goothoogte	Maximum bouwhoogte
1	Grondgebonden	6 meter	11,5 meter
	Gestapeld	9 meter	13 meter
2	Grondgebonden		
	- Minimaal 50%	3 meter	11,5 meter
	- Maximaal 50%	6 meter	11,5 meter
3	Grondgebonden		
	- Minimaal 50%	3 meter	11,5 meter
	- Maximaal 50%	6 meter	11,5 meter
	Gestapeld	9 meter	13 meter
4	Grondgebonden	6 meter	11,5 meter
	Rug-aan-rug-woningen	3 meter	9 meter
	Gestapeld	9 meter	13 meter
5	Grondgebonden		
	- Minimaal 50%	3 meter	11,5 meter
	- Maximaal 50%	6 meter	11,5 meter
	Rug-aan-rug-woningen	3 meter	9 meter

Tabel 2: Maximum goot- en bouwhoogte per woningtype in de 5 woonclusters

h. indien woningen zijn voorzien van een kap, dan mag de dakhelling niet meer dan 60° bedragen;
i. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 meter bij een vrijstaande woning, bij één zijde van een twee-aaneengebouwde woning en bij de hoekwoning van aaneengebouwde woningen;
j. kelders zijn alleen toegestaan onder het hoofdgebouw;

8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 meter bedragen;

b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
    1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m^2: 50% van dat bebouwingsgebied;
    2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m^2 en kleiner dan of gelijk aan 300 m^2: 50 m^2, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m^2;
    3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m^2: 90 m^2, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m^2, tot een maximum van in totaal 150 m^2.
d. de goothoogte van een niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 meter bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
e. de bouwhoogte van een niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw minus 3 meter;
f. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 meter bedragen;
g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op een afstand van minder dan 2 meter van de zijdelingse perceelgrens mag niet meer dan 3 meter bedragen;
h. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 2 meter van de zijdelingse perceelgrens mag niet meer dan 5 meter bedragen;
i. op gronden met de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' mogen geen bijgebouwen gerealiseerd worden.

8.2.4 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 meter bedragen;
b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 meter bedragen, met uitzondering van geluidwerende voorzieningen, waarvan de hoogte maximaal 5 meter mag 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.

8.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in 14.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Verruiming bebouwingsmogelijkheden

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 8.2.2, sub e, waarbij de diepte van een hoofdgebouw met maximaal 3 meter mag worden vergroot;
b. lid 8.2.2, sub f waarbij de oppervlakte met 20% mag worden vergroot;
c. lid 8.2.2, sub g waarbij de maximale goot- en/of bouwhoogte met maximaal 1 meter mag worden verhoogd;
d. lid 8.2.2, sub g, sub 1 waarbij de onderkant van de dakkapel zich op niet meer dan 1 meter boven de goot bevindt, met dien verstande dat die onderkant niet hoger mag liggen dan 1 meter boven de snijlijn van het dakvlak en het daaronder gesitueerde gevelvlak;
e. lid 8.2.3, sub b, voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken op minder dan 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens;
f. lid 8.2.3, sub i, voor het bouwen van bijgebouwen op gronden met de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten', indien blijkt dat er geen geluidwerende maatregelen meer nodig zijn.

8.4.2 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 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.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 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.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

8.6.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.5.1 sub b 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 milieucategorie 1, 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.

8.6.2 Afwegingskader

Een in lid 8.6.1 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

8.7 Voorwaardelijke verplichting dove gevel

In het gebied, dat op de plankaart nader is aangeduid met een 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' mogen uitsluitend dan woningen worden gerealiseerd en/of verbouwd indien deze woningen op de 2e verdieping aan de geluidsbelaste zijden worden voorzien van dove gevels, tenzij:

a. op basis van een akoestische berekening kan worden aangetoond, dat op de 2e verdieping voldaan kan worden aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit;
b. op een andere wijze de akoestische hindercirkel rond één of beide bedrijven op het adres Laakweg 22 en Nieuwe Kerkstraat 29 wordt opgeheven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Voorwaardelijke verplichtingen

9.1 Voorwaardelijke verplichting Waterhuishoudkundig plan

De bouw van de woningen in de bestemming “Woongebied” mag eerst dan een aanvang nemen wanneer er voldoende zekerheid bestaat, dat er voldaan zal worden aan de eisen ten aanzien van de waterhuishouding, zoals opgenomen in het waterhuishoudkundig plan, dat als Bijlage 1 is opgenomen; er is sprake van voldoende zekerheid in de zojuist bedoelde zin, indien het grondverzet en de aanleg van de hoofd(water)structuur voor een zodanig substantieel gedeelte zijn uitgevoerd, dat de ontwatering van het plangebied afdoende is geborgd; daartoe moeten de volgende werkzaamheden zijn verricht:

1. de handhaving van de bestaande watergangen rond het plangebied als omschreven op pagina 35 paragraaf 6.5 “Aangrenzende percelen” van het waterhuishoudkundig plan;
2. de aanpassing van de bestaande watergangen in het plangebied als bedoeld in Bijlage 2 “Tekening inmeting DTM” op pagina 63 van het waterhuishoudkundig plan;
3. de aanleg van een centrale waterpartij, nieuwe watergangen, greppels en wadi's in het plangebied als bedoeld in Bijlage 4 “Themakaarten water incl. profielen” op pagina 69 van het waterhuishoudkundig plan;
4. de aanleg van ondergrondse verbindingen en duikers;
5. de aanleg van twee nieuwe stuwen als bedoeld op “Afbeelding 14: Oppervlaktewater binnen 'Deelplan 3” op pagina 38 van het waterhuishoudkundig plan

9.2 Voorwaardelijke verplichting geluidsschermen

De bouw van woningen op de gronden met de aanduiding “specifieke vorm van woongebied – cluster 1” voor zover binnen dit cluster tevens de aanduiding “specifieke vorm van woongebied – geluidwerende voorziening 1” is geprojecteerd mag eerst dan een aanvang nemen wanneer de geluidwerende voorziening, zoals bedoeld in artikel 8.1c is gerealiseerd, een en ander zoals aangegeven in Bijlage 3, tenzij alsdan de noodzaak tot het aanleggen van deze geluidwerende voorziening is opgeheven.

De bouw van woningen op de gronden met de aanduiding “specifieke vorm van woongebied – cluster 2” voor zover binnen dit cluster tevens de aanduiding “specifieke vorm van woongebied – geluidwerende voorziening 2” is geprojecteerd mag eerst dan een aanvang nemen wanneer de geluidwerende voorziening, zoals bedoeld in artikel 8.1d is gerealiseerd, een en ander zoals aangegeven in Bijlage 2, tenzij alsdan de noodzaak tot het aanleggen van deze geluidwerende voorziening is opgeheven.

9.3 Voorwaardelijke verplichting in verband met de natuurbescherming

Werken, geen bouwwerken zijnde, werkzaamheden of het bouwen van gebouwen mogen niet eerder plaatsvinden dan nadat:

a. uit onderzoek is gebleken dat bij de realisatie van de plannen geen schadelijke effecten ontstaan op beschermde diersoorten;
b. de ontheffing van de Wet natuurbescherming is verleend, indien uit het onderzoek, als bedoeld onder a, blijkt dat overtreding van de Wet natuurbescherming niet voorkomen kan worden.

9.4 Voorwaardelijke verplichting in verband met groene erfafscheiding rondom cluster 3

Binnen een jaar na de verlening en inwerkingtreding van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet, voor de bouw van woningen zoals bedoeld in artikel 8.2 van de planregels, dienen de bij deze woningen behorende gronden met de bestemming “Groen”, zoals aangegeven op de als Bijlage 4 toegevoegde uitsnede van de verbeelding, te zijn ingericht met een groene erfafscheiding van minimaal twee meter hoogte. De aldus aangelegde groene erfafscheiding dient na aanleg ook in stand te worden gehouden.

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Nutsvoorzieningen

Daar waar in dit plan is bepaald dat de gronden tevens mogen worden gebruikt voor nutsvoorzieningen mogen bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen worden opgericht, met dien verstande dat deze -indien het een gebouw betreft- geen grotere inhoud hebben dan 60 m³ en geen grotere goothoogte dan 4 m, en -indien het een bouwwerk, geen gebouw betreft- geen grotere oppervlakte hebben dan 10 m² en geen grotere bouwhoogte dan 4 m.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijd bestemmingsplan

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
d. de bewoning van bijbehorende bouwwerken die niet in directe verbinding staan met het hoofdgebouw.

12.2 Toegestaan gebruik

Onder een gebruik, strijdig met het bestemmingsplan wordt niet verstaan het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van ambulante handel, weekmarkten, jaarmarkten, evenementen, festiviteiten, manifestaties en horecaterrein, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift, vergunning, of ontheffing is verleend.

12.3 Parkeernormen

Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet volgens de gemeentelijke parkeernormen of op andere wijze zoals beschreven in de gemeentelijke parkeernormen 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 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijkingsbevoegdheid

13.1.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en 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 en toestaan dat paden, wegen, parkeerplaatsen en voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer worden aangelegd;
e. 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 meter;
f. 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 meter;
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 meter;
h. de bestemmingsregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van het bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
    1. de oppervlakte per gebouwtje niet meer bedraagt dan 30 m^2;
    2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 m.
i. 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.

Bij de toepassing van de bevoegdheid tot omgevingsvergunningverlening dienen de wettelijke bepalingen inzake natuurregelgeving, water en archeologie, in acht te worden genomen.

13.1.2 Afwegingskader

Een in lid 13.1.1 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 14 Algemene procedureregels

14.1 Nadere eisen

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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 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 teniet is 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.

15.2 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 eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan één 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan **Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023**.