Eleanor Rooseveltlaan 3-29

Zoetermeer

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0637.BP00112-0003

projectnummer:

opdrachtleider:

R.A. Sips

planstatus

datum:	status:
13-09-2021	concept
17-11-2021	voorontwerp
07-02-2022	ontwerp
	vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk1	**Inleidende regels**	**6**
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk2	**Bestemmingsregels**	**12**
Artikel 3	Groen	12
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	14
Artikel 5	Wonen	15
Artikel 6	Leiding - Hoogspanning	17
Hoofdstuk3	**Algemene regels**	**19**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 9	Overige regels	21
Hoofdstuk4	**Overgangs- en slotregels**	**22**
Artikel 10	Overgangsrecht bouwwerken	22
Artikel 11	Overgangsrecht gebruik	23
Artikel 12	Slotregel	24

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Eleanor Rooseveltlaan 3-29 met identificatienummer

NL.IMRO.0637.BP00112- van de gemeente Zoetermeer.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 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.

1.4 aanbouw

een gebouw(deel) dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw(deel) onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.5 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.

1.6 aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, zorggebied (waaronder gastouderschap tot zes kinderen) of hiermee gelijk te stellen gebied, dan wel het houden van een webshop of een bed & breakfast, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, met uitzondering van groepspraktijken, detailhandel, horeca en ambachtelijke bedrijvigheid.

1.7 afhaalpunt

het bedrijfsmatig leveren van goederen aan personen die deze goederen aanwenden voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, zonder uitstalling ten verkoop.

1.8 antenne-installatie

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

1.9 archeologische waarde

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

1.10 bebouwing

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

1.11 bebouwingspercentage

een percentage, dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak, bouwvlak respectievelijk (gedeelte van een) bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.12 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo)

de totale (bruto) vloeroppervlakte van de ruimten die worden gebruikt voor een (aan-huis-verbonden) beroep of bedrijf winkel of dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten, kantine, toiletruimten, lift- en trappenhuizen en dergelijke.

1.13 begane grond

bouwlaag, waarvan de vloer op gelijke of bij benadering gelijke hoogte ligt als peil.

1.14 bestaand

bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van de desbetreffende regel.

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.18 bouwen

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

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

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

1.23 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.24 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.25 detailhandel

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

1.26 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reisbureaus, kapsalons, banken, makelaar, en belwinkels, zulks met uitzondering van horeca.

1.27 erf

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

1.28 erfbebouwing

functioneel met een gebouw verbonden daar al dan niet tegen aangebouwd en door de ligging, constructie en afmetingen daaraan ondergeschikt, op de grond staande gebouwen of andere overdekte bouwwerken zoals een aanbouw, uitbouw, bijgebouw en overkapping.

1.29 extensieve recreatie

vormen van dagrecreatie in de open lucht, waarbij men vooral het landschap en/of de natuur of bepaalde aspecten daarvan beleeft, waaronder wandelen, fietsen en kanoën en waarbij relatief weinig mensen gedurende een beperkte tijdsduur aanwezig zijn per oppervlakte-eenheid.

1.30 fte

fulltime equivalent: de rekeneenheid waarmee de omvang van een functie of personeelssterkte wordt uitgedrukt. Een fte is een volledige werkweek.

1.31 gebouw

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

1.32 gestapelde woningen

een woning deel uitmakend van één gebouw waarin meerdere woningen, boven en naast elkaar zijn ondergebracht.

1.33 hoofdgebouw

een 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 belangrijkst is.

1.34 horeca

een onderneming gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.35 kunstwerk

een bouwwerk geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, dam, duiker, tunnel, sluis, via- of aquaduct, voorziening ter voorkoming of beperking van vervuiling van de waterhuishouding, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.36 maatschappelijke voorzieningen

uitsluitend educatieve en medische voorzieningen, zoals bijvoorbeeld instellingen voor bijles, zorginstellingen, alsmede ondergeschikte vormen van niet-zelfstandige detailhandel en/of niet-zelfstandige horeca ten dienste van de gebruikers van deze voorzieningen. Kinderdagverblijven zijn uitgesloten.

1.37 niet-gestapelde woningen

een woning die niet valt onder het begrip gestapelde woning.

1.38 nutsvoorziening

voorziening voor elektriciteit, gas, water, energie, telecommunicatie, (gescheiden) inzameling van (huishoudelijke) afvalstoffen, opslag en transport van afvalwater, openbare veiligheid, volksgezondheid en een daarmee gelijk te stellen voorziening van algemeen nut.

1.39 objecten van beeldende kunst

beeldende kunst is de vorm van kunst waarbij de uitbeelding voorop staat. Uitbeelding vindt plaats in platte of in ruimtelijke vorm, met een visueel waarneembaar resultaat.

1.40 peil

a. voor een gebouw op een perceel, waarvan de hoofdtoegang tot het perceel onmiddellijk grenst aan een weg:
   de hoogte van die weg, langzaam verkeersroute of voetpad ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk dat in of op het water wordt gebouwd:
   het gemiddeld waterpeil ter plaatse van het bouwwerk;
c. in overige gevallen:
   de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse.

1.41 prostitutie

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

1.42 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.43 uitbouw

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

1.44 voorgevel

de gevel van het gebouw die naar de voorgevelrooilijn is toegekeerd.

1.45 voorgevelrooilijn

de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, die, zoveel mogelijk aansluit bij de ligging van de voorgevels van de bebouwing langs die weg. Een hoekwoning heeft slechts 1 voorgevelrooilijn.

1.46 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 bouwhoogte

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.

2.2 goothoogte

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

2.3 inhoud

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

2.4 oppervlakte

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

2.5 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, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, waaronder grondwallen en taluds;
b. water;
c. paden;
d. langzaam verkeersroutes;
e. extensieve recreatie;
f. in- en uitritten;
g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens voor gebouwde parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

h. beweiding;
i. geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen;
j. kunstwerken;
k. nutsvoorzieningen;
l. objecten van beeldende kunst;
m. speelvoorzieningen;
n. vlaggenmasten en lichtmasten en windbeperkende voorzieningen

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een gebouwde parkeervoorziening met inachtneming van de volgende regels:

a. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening mag maximaal 10 m² bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 5 m bedragen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag maximaal 1,8 m bedragen;
b. de bouwhoogte van geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen, kunstwerken, objecten van beeldende kunst, speelvoorzieningen, vlaggenmasten, lichtmasten en windbeperkende voorzieningen mag maximaal 10 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 4 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van gebouwen ten behoeve van wonen;
b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
c. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;

d. het gebruik van gronden voor een paardenbak of buitenrijbaan;
e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor horeca en detailhandel;
f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van consumentenvuurwerk;
g. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wegen, erven en pleinen;
b. in- en uitritten;
c. fietspaden en/of -stroken en voetpaden;
d. geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. kunstwerken;
g. nutsvoorzieningen;
h. objecten van beeldende kunst;
i. parkeervoorzieningen;
j. speelvoorzieningen;
k. vlaggenmasten en lichtmasten en windbeperkende voorzieningen;
l. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
m. water;

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van nutsvoorzieningen met inachtneming van de volgende regels:

a. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening mag maximaal 30 m² bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 5 m bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. bouwwerken voor de geleiding, beveiliging en de regeling van het verkeer, geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen, kunstwerken, objecten van beeldende kunst, vlaggenmasten en lichtmasten en windbeperkende voorzieningen, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 10 m mag bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
c. het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van consumentenvuurwerk;
e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf, tot een maximum van 354 woningen;
b. gebouwde parkeervoorzieningen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' tevens kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en daaraan gerelateerde ondergeschikte horeca, uitsluitend op de begane grond en eerste verdieping;

met daaraan ondergeschikt:

d. toegangswegen en paden;
e. tuinen, erven en terreinen;
f. terreinafscheidingen;
g. speelvoorzieningen;
h. objecten van beeldende kunst;
i. vlaggenmasten en lichtmasten;
j. nutsvoorzieningen;
k. water en groen,

met de daarbij behorende bouwwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen als genoemd in 5.1 gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

5.2.2 Overkappingen

Overkappingen vóór de voorgevel zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de overkapping mag maximaal 1,5 meter uitsteken aan beide zijdes van de voorgevel van het hoofdgebouw;
b. de diepte van betreffende overkapping mag, gerekend vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw, niet dieper zijn dan 2 meter;
c. de bouwhoogte van betreffende overkapping mag niet meer dan 4,5 meter bedragen.

5.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van een erfafscheiding mag achter en in de voorgevelrooilijn maximaal 2 m bedragen;
b. de bouwhoogte van een erfafscheiding mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m bedragen;
c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 6 m bedragen;
d. de bouwhoogte van vlaggenmasten, lichtmasten en objecten van beeldende kunst mag maximaal 10 m bedragen;

e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Gemengd

a. gemengde functies, zoals benoemd in lid 5.1 sub c bedragen gezamenlijk maximaal 500 m^2 brutovloeroppervlakte (bvo).

5.3.2 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van een vrijstaand bijgebouw voor bewoning;
b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
c. het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik;
d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van consumentenvuurwerk;
e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

5.3.3 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

Gebruik van gedeelten van de woning voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de beroeps- of bedrijfsuitoefening vindt plaats in een woning;
b. het bedrijfsvloeroppervlak mag niet meer bedragen dan de helft van het vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 60 m²;
c. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernota;
d. het beroep of de activiteit dient door de bewoner(s) te worden uitgeoefend;
e. er is maximaal 1 fte in dienstverband toegestaan;
f. een webshop is alleen toegestaan als geen afhaalpunt wordt gerealiseerd en geen uitstalling van producten plaatsvindt.

5.3.4 Voorwaardelijke verplichting geluid

Woningen waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld in het besluit Hogere waarden geluid, zoals opgenomen in Bijlage 4 bij de plantoelichting, zijn uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de in dat besluit opgenomen voorwaarden.

Artikel 6 Leiding - Hoogspanning

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een ondergrondse hoogspanningsleiding.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

6.3 Afwijken van bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 6.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad blijkens een schriftelijk advies van de betreffende leidingexploitant.

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

6.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

a. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
e. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

6.4.2 Uitzonderingen op uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 6.3 bedoeld;
b. normaal onderhoud en beheer ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;

c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

6.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in lid 6.4.1, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad blijkens een schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijken bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels van dit plan voor:

a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
b. het bouwen van luifels, erkers, balkons, bordessen, pergola's en andere ondergeschikte bouwdelen, mits deze het bouwvlak of bestemmingsvlak met niet meer dan 2 m overschrijden;
c. het bouwen van technische ruimten, lift- en/of trappenhuizen mits:
    1. de oppervlakte van de overschrijding, per technische ruimte, lift- en trappenhuis, niet meer bedraagt dan 20 m²;
    2. de bouwhoogte van een technische ruimte, lift- of trappenhuis niet meer bedraagt dan 3 m boven de, voor het desbetreffende bouwvlak geldende, maximale bouwhoogte;
d. het bouwen van nutsvoorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 5 m en een oppervlakte van maximaal 60 m².

8.2 Voorwaarde omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.1 kan alleen worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Parkeren

Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, met inachtneming van het volgende:

a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien voldaan wordt aan de normen en eisen die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

9.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1 indien wordt voldaan aan de regels en voorwaarden voor afwijking, zoals die zijn opgenomen in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

9.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in artikel 9.1, indien dit noodzakelijk is voor de verkeersveiligheid en/of om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

9.4 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/of bouwwerken waarbij in afwijking van een verleende omgevingsvergunning niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht bouwwerken

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

b. Burgemeester en wethouders kunnen 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%.

c. 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.

Artikel 11 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat bestemmingsplan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
d. 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Eleanor Rooseveltlaan 3-29.