Royal HaskoningDHV
Enhancing Society Together

Bestemmingsplan Zeeheldenwijk

Regels

Documenttitel: Bestemmingsplan Zeeheldenwijk
Regels

Status: Vastgesteld

Datum: 20 mei 2021

Projectnaam: ZHW

Projectnummer:

Opdrachtgever: Gemeente Urk

Referentie:

Auteur(s): J. Terpstra, F. Baarslag, F. Fassotte, F. Zuijdweg, J. de Graaff

Collegiale toets: F. Fassotte

Datum/paraaf toets:

Vrijgegeven door: F. Baarslag

Datum/paraaf vrijgave:

Zeeheldenwijk

Inhoudsopgave

Regels 3

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 5
Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 13

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 15
Artikel 3 Gemengd - 1 15
Artikel 4 Gemengd - 2 18
Artikel 5 Groen 22
Artikel 6 Maatschappelijk 24
Artikel 7 Verkeer 28
Artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied 30
Artikel 9 Water 32
Artikel 10 Wonen - Erfsingel 34
Artikel 11 Woongebied 37
Artikel 12 Gemengd - Uit te werken 41
Artikel 13 Woongebied - Uit te werken 44
Artikel 14 Leiding - Gas 46
Artikel 15 Leiding - Riool 47
Artikel 16 Waarde - Archeologie 1 48
Artikel 17 Waarde - Archeologie 2 50
Artikel 18 Waarde - Archeologie 3 52

Hoofdstuk 3 Algemene regels 55
Artikel 19 Anti-dubbeltelregel 55
Artikel 20 Algemene bouwregels 56
Artikel 21 Algemene gebruiksregels 57
Artikel 22 Algemene afwijkingsregels 59
Artikel 23 Algemene wijzigingsregels 60
Artikel 24 Algemene procedureregels 61
Artikel 25 Overige regels 62

Hoofdstuk 4 Hogere grenswaarden Wet geluidhinder 63
Artikel 26 Hogere grenswaarden verkeerslawaai 63

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels 65
Artikel 27 Overgangsrecht 65
Artikel 28 Slotregel 66

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan Zeeheldenwijk met identificatienummer NL.IMRO.0184.BP2019ZHW-0301 van de gemeente Urk;

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

1.3 aan huis verbonden beroep of bedrijf:
een bedrijfsmatig door een bewoner van de woning verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk en voor zover behorend tot maximaal milieucategorie 1 genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 2, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende bouwwerken past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate blijft behouden en waarbij wordt voldaan aan de 'Beleidsregel wonen en werken aan huis gemeente Urk';

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 aaneengebouwde woning:
een woning in een rij van 3 of meer niet-gestapelde woningen waarvan de hoofdgebouwen aan elkaar zijn gebouwd;

1.7 achtergevel:
de oorspronkelijke gevel van het hoofdgebouw die tegenover de voorgevel ligt;

1.8 ambacht(elijke):
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 archeologisch onderzoek:
onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning op grond van de Monumentenwet 1988 beschikt;

1.10 balkon:
een boven de grond gelegen open ruimte met balustrade aan of in de buitenmuur van een huis, welke ruimte vanuit de woning toegankelijk is;

1.11 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.12 bebouwingspercentage:
het percentage van de oppervlakte van een bouwperceel, dat mag worden bebouwd;

1.13 bedrijf:
een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen;

1.14 bedrijfsgebouw:
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.15 bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;

1.16 bestaand bouwwerk:
Een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaat of in uitvoering is of dat na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend;

1.17 bestaand gebruik:
Het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan of krachtens een omgevingsvergunning voor dat tijdstip is ingediend;

1.18 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bevoegd gezag:
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

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

1.22 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;

1.23 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

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

1.25 bouwperceelsgrens:
de grens van een bouwperceel;

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

1.27 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.

1.28 brutovloeroppervlakte (bvo):
bruto-oppervlakte als bedoeld in NEN2580;

1.29 buitenopslag:
het opslaan, of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen op de onbebouwde gronden van de (agrarische) bedrijfspercelen, daaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, verhuur en dergelijke;

1.30 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw of bijbehorend bouwwerk;

1.31 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit met een maximale bruto vloeroppervlakte van 750 m^2;

1.32 dienstverlening:
de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.33 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 verbiedt;

1.34 garagebedrijf:
een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd;

1.35 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden (twee of meer wanden die tot de constructie behoren) omsloten ruimte vormt;

1.36 gebruiken:
gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.37 gebruiksoppervlakte wonen:
de bewoonbare vloeroppervlakte, exclusief opslagruimten en dergelijke op basis van de Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580;

1.38 gestapelde woning:
een woning in een gebouw, dat meerdere geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;

1.39 gevellijn:
een als zodanig aangegeven lijn, die deel uitmaakt van een bouwperceel;

1.40 grootschalige detailhandel:
een detailhandelsonderneming of instelling met een ondergrens van 1.000 m^2 wvo/1.250 m^2 bvo die vanwege de schaal van in- en verkoop met bijbehorende vervoersbewegingen niet passen in een centrumgebied, waarvan uitgezonderd perifere detailhandel en supermarkten;

1.41 hoofdgebouw:
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.42 horecabedrijf:
horeca conform de Staat van horeca-activiteiten zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze regels;

1.43 huishouden:
een aantal aan elkaar door familie- of daarmee gelijk te stellen -band gerelateerde personen, dat gezamenlijk een eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde voorzieningen in een woning, zoals een gezin, een gezin met inwonende ouders of een woongroep. Kamergewijze bewoning door studenten, seizoensarbeiders of arbeidsmigranten wordt niet beschouwd als één huishouden;

1.44 indoor-leisure:
inpandige voorzieningen ten behoeve van sport, cultuur en ontspanning, zoals een bowlingcentrum, fitnesscentrum, museum, poolcentrum, sauna en wellness;

1.45 inrichting:
inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer;

1.46 internetwinkel:
detailhandel via internet, met dien verstande dat:
a. het te koop aanbieden, de uitstalling ten verkoop en het verkopen uitsluitend geschieden via internet en niet fysiek ter plaatse;
b. en het leveren van goederen overwegend plaatsvindt via post-, pakket- of soortgelijke bezorgdiensten;

1.47 kamerverhuur/-bewoning:
in gebruik (laten) hebben en/of (laten) geven van een (gedeelte van een) woning, woongebouw en/of zelfstandige woonruimte als onzelfstandige woonruimte;

1.48 kantoor:
een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige dan wel financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening -niet zijnde detailhandel -al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie;

1.49 kap:
een constructie van één of meer uitsluitend hellende dakvlakken met een helling van meer dan 20- en minder dan 65 graden;

1.50 kunstwerken:
bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke;

1.51 landschapswaarden:
de aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch opzicht;

1.52 ligplaats:
de ruimte die door een plezier- of vrachtvaartuig, al dan niet met tussentijdse onderbrekingen, wordt ingenomen, waarbij het vaartuig gedurende het gebruik van de ligplaats direct met het land is verbonden;

1.53 maatschappelijke voorziening:
voorzieningen inzake welzijn, onderwijs, opvoeding, religie, verenigingsleven, maatschappelijke dienstverlening, gezondheidszorg en cultuur alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.54 milieugevoelige functie:
functies die gevoelig zijn voor hinder door geur, stof, geluid en/of, gevaar, zoals wonen, medische zorgverlening, onderwijs en kinderopvang;

1.55 normaal onderhoud:
werkzaamheden met het doel objecten in zodanige conditie te houden of te brengen dat het voortbestaan van deze objecten op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

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

1.57 ondergeschikte horeca:
een onderdeel van een bedrijf of instelling, geen horecabedrijf zijnde, in welk onderdeel bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren worden verstrekt aan bezoekers en/of werknemers van dat bedrijf of die instelling;

1.58 onderkomen:
een voor verblijf geschikt bouwwerk, waaronder begrepen een al dan niet aan zijn bestemming onttrokken voer- of vaartuig, ark, caravan, woon- of stacaravan, chalet, voor zover geen bouwwerk zijnde, alsmede een tent;

1.59 onzelfstandige woonruimte:
woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte;

1.60 openbaar toegankelijk gebied:
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied, dat voor publiek algemeen toegankelijk is;

1.61 opslag:
de opslag van goederen, met uitzondering van het stallen van auto's ten behoeve van de verkoop;

1.62 overig bouwwerk (ander bouwwerk):
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.63 partnerwoning:
een woning waar een cliënt met een zorgindicatie samenwoont met een (gezonde) partner;

1.64 praktijk- en of kantoorruimte:
een niet voor bewoning bestemd aangebouwd gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat uitsluitend dienstbaar is aan de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf;

1.65 peil:
de onderkant van de afgewerkte begane grond vloer ten opzichte van het naastgelegen maaiveld en de hoogte van de as van de weg;

1.66 perifere detailhandel:
detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals: verkoop van auto's, boten, caravans, motoren, landbouwwerktuigen en –machines, aanhangwagens, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens, meubels, woninginrichting en sanitair;

1.67 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;

1.68 seksinrichting:
een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig), waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf waaronder begrepen een seksclub, een privé-huis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.69 straatmeubilair:
de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals: verkeerstekens, wegbebakeningen, bewegwijzeringen, verlichting, halte-aanduidingen, parkeerregulerende constructies, roadbarriers, afvalinzamelsystemen, brandkranen, informatie- en reclameobjecten, rijwielstandaards, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, beeldende kunst, gedenktekens, speelvoorzieningen, abri's, antenne-installaties 5G e.d.;

1.70 supermarkt:
een detailhandelsbedrijf in de vorm van een zelfbedieningswinkel waar in hoofdzaak levensmiddelen, voedingsmiddelen - inclusief versartikelen zoals groente, brood, vlees en zuivel – en in beperkte mate huishoudelijke artikelen worden verkocht, met een bruto vloeroppervlakte van ten minste 750 m^2;

1.71 twee-aaneengebouwde woning:
woning die aan één zijde middels het hoofdgebouw met een andere woning is verbonden;

1.72 vegetatiedak:
een dak begroeid met beplanting ten behoeve van duurzaamheid;

1.73 verbeelding:
de digitale verbeelding van het bestemmingsplan;

1.74 verdieping(en):
de bouwlaag, respectievelijk bouwlagen, die boven de begane grondbouwlaag is/zijn gelegen;

1.75 versmarkt:
een detailhandelsbedrijf al dan niet in de vorm van een zelfbedieningszaak waar in hoofdzaak levensmiddelen, voedingsmiddelen - inclusief versartikelen, zoals groente, brood, vlees en zuivel – en in beperkte mate huishoudelijke artikelen worden verkocht, met een bruto vloeroppervlakte kleiner dan 812 m^2 bvo;

1.76 voorgevel:
de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, één van die gevels;

1.77 voorgevellijn:
de naar de weg toegekeerde gevellijn van een bouwperceel;

1.78 voorste bouwperceelsgrens:
de naar de weg gekeerde grens van een perceel; indien meerdere zijden van het perceel naar de weg zijn gekeerd, wijzen burgemeester en wethouders een voorste bouwperceelsgrens aan;

1.79 vrijstaande woning:
een woning die hoogstens door middel van de bijbehorende bouwwerken met een andere woning verbonden is en waarvan geen van de beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan;

1.80 waterhuishoudkundige voorzieningen:
doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterpartijen, oevers en taluds, waterberging, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang, voorzieningen voor de waterhuishouding e.d.;

1.81 wijkgebouw:
een wijkgebouw is een gebouw waar verschillende wijkverzorgende functies terecht kunnen en dito activiteiten worden georganiseerd, zoals een kleinschalige ruimteverhuur, een jeugdpunt, een steunpunt, een centrum voor jeugd en gezin, de GGD, etc. Een wijkgebouw functioneert als ontmoetingsplek;

1.82 wonen:
het gehuisvest zijn in een woning;

1.83 woning:
een complex van ruimten in een gebouw inclusief aan- en uitbouwen, dat blijkens de indeling en inrichting uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.84 woongebouw:
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.85 woningsplitsing:
het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning of zelfstandige woonruimte of een gedeelte daarvan naar twee of meer woningen/zelfstandige woonruimten;

1.86 woningomzetting:
het omzetten van een (gedeelte van een) woning of zelfstandige woonruimte naar één of meerdere onzelfstandige woonruimte(n), alsook het omzetten van één of meerdere onzelfstandige woonruimte(n) naar één of meerdere woningen of zelfstandige woonruimten;

1.87 woonruimte:
besloten ruimte die, al dan niet tezamen met andere ruimten, bestemd of geschikt is voor nagenoeg zelfstandige bewoning door één huishouden;

1.88 zelfstandige woonruimte:
woonruimte die een eigen toegang heeft en die door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen (zoals badruimte, toilet en keuken) buiten de woonruimte;

1.89 zolder:
de bovenste ruimte in een gebouw onmiddellijk onder de kap;

1.90 zone:
een in het plan als zodanig aangegeven gebied, waarvoor speciale, aanvullende bepalingen gelden in verband met de afweging van alle in het geding zijnde belangen;

1.91 zorgwonen:
wonen met zorg voor mensen die vanwege hun leeftijd, gezondheid of beperkingen aangewezen zijn op enige zorg en ondersteuning, ongeacht of deze door een professional, vrijwilliger of mantelzorger wordt verstrekt;

1.92 zorgwoning:
een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand:
de loodrechte afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is;

2.2 het bebouwingspercentage:
de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op een bouwperceel, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van een bouwvlak indien dat in de planregels wordt aangegeven;

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 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:
de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.6 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;

2.7 de inhoud van een bouwwerk:
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;

2.8 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;

2.9 overige:
bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, ingangspartijen, galerijen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens, dan wel de rooilijn met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden;

2.10 peil:
het peil zoals aangegeven binnen het begrip peil, 1.65.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijfsmatige activiteiten behorend tot milieucategorie 1 of 2 zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen in bijlage 2, met uitzondering van een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer' voor het toestaan van perifere detailhandel en/of grootschalige detailhandel;
c. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' voor het toestaan van indoor-leisure;
d. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', uitsluitend voor het toestaan van kantoren;

met daarbij horende:

e. ondergeschikte horeca;
f. bouwwerken;
g. verhardingen, waarbij geldt dat in het geval van een bouwperceel:
    1. maximaal 80% van de oppervlakte van het onbebouwde deel van het bouwperceel mag worden verhard;
    2. het percentage onder 1 mag worden overschreden, mits de overschrijding in oppervlakte volledig wordt gecompenseerd door een vegetatiedak op bebouwing op hetzelfde bouwperceel;
h. parkeervoorzieningen;
i. groenvoorzieningen;
j. water;
k. nutsvoorzieningen;
l. wegen, voet- en fietspaden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen, met dien verstande dat op de in lid 3.1 bedoelde gronden uitsluitend gebouwd mag worden ten dienste van de bestemming, waarbij geldt dat voldaan dient te worden aan het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk, waarbij eveneens wordt voldaan aan de bouwregels als opgenomen in lid 3.2.

3.2.2 Gebouwen algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen, met dien verstande dat op de in lid 3.1 bedoelde gronden uitsluitend gebouwen ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd, waarbij geldt dat:

a. de gebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 17 meter;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gevellijn' moet de (voor-)gevel van de gebouwen binnen de zone van 2 meter van de aangeduide gevellijn op de verbeelding worden gebouwd;
d. het maximum bebouwingspercentage mag per bouwvlak niet meer bedragen dan 70%;
e. de brutovloeroppervlakte van grootschalige en perifere detailhandel mag binnen de bestemming 'Gemengd - 1' in totaal niet meer bedragen dan 1.250 m^2.

3.2.3 Indoor-leisure

a. de oppervlakte van bouwpercelen voor indoor-leisure mag, binnen de bestemmingen 'Gemengd - 1'en 'Gemengd - Uit te werken', niet meer dan 15.000 m^2 bedragen.

3.2.4 Bouwpercelen bedrijfsmatige activiteiten

a. de oppervlakte van een bouwperceel zonder bedrijfswoning voor bedrijfsmatige activiteiten behorend tot milieucategorie 1 of 2, zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen in bijlage

2, mag per perceel, niet meer bedragen dan 2.500 m^2, met dien verstande dat de totale oppervlakte aan bouwpercelen binnen de bestemmingen 'Gemengd - 1' en 'Gemengd - Uit te werken' niet meer mag bedragen dan 20.000 m^2;
b. per bouwperceel mag niet meer dan 1 bedrijf worden gevestigd.

3.2.5 Nutsgebouwen
a. nutsgebouwen mogen binnen de gehele bestemming gebouwd worden;
b. de inhoud van bouwwerken voor nutsvoorzieningen buiten het bouwvlak mag niet meer dan 90 m^3 bedragen;
c. de bouwhoogte van bouwwerken voor nutsvoorzieningen mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen;
b. de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 10 meter mag bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 3 meter mag bedragen.

3.2.7 Criteria voor bouwen, uitbreiden en wijzigen
Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan:
a. het niet onevenredig schaden van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden;
b. de ruimtelijke kwaliteit, zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk, zoals deze op het moment van de indiening van de aanvraag geldt;
c. het bepaalde in artikel 21.2 ten aanzien van het parkeren.

3.3 Nadere eisen
Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en/of afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:
a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de milieusituatie;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de sociale veiligheid;
f. externe veiligheid;
g. duurzaamheid.

3.4 Afwijken van de bouwregels
Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.2 onder f en voor grootschalige en perifere detailhandel een groter bouwperceel toestaan, mits:
a. dat noodzakelijk is voor de aanleg van voldoende parkeerplaatsen;
b. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 3.2.7.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik
Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik:
a. als seksinrichting;
b. ten behoeve van buitenopslag:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'opslag uitgesloten';
    2. ten behoeve van buitenopslag op overige gronden, voor zover:
        - de opslag hoger is dan 2 meter;
        - de opslag gelegen is vóór de achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en/of;
        - deze opslag is gelegen binnen 2 meter van de zijdelingse bouwperceelsgrens;
c. ten behoeve van de uitstalling van motorvoertuigen ten behoeve van de verkoop, indien:

1. deze uitstalling gelegen is vóór de achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
2. deze uitstalling is gelegen binnen 2 meter van de zijdelingse bouwperceelsgrens;

d. in strijd met het bepaalde in artikel 21.2 ten aanzien van het parkeren.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 3.5.1 onder c voor wat betreft de uitstalling van motorvoertuigen (auto's), mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het gebruik past qua aard, omvang en ruimtelijke uitstraling in de omgeving;
b. de activiteit dient deel uit te maken van de hoofdactiviteit die op deze gronden wordt uitgeoefend.

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

3.7.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in lid 3.1 genoemde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

a. aanleg watergangen en waterpartijen;
b. dempen van oppervlaktewater;
c. aanbrengen terreinverharding;
d. aanleggen van wegen.

3.7.2 Uitzonderingen

Het in 3.7.1 genoemde verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning.

3.7.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 3.7.1 zijn slechts toelaatbaar indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishoudkundige functie van de damwanden in de Zuidermeertocht.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Wijzigingsbevoegdheid perifere en grootschalige detailhandel en indoor leisure

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de gronden te wijzigen en meer perifere en grootschalige detailhandel en indoor-leisure toe te staan, mits aangetoond is dat voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.8.2 Wijzigingsbevoegdheid van kantoren naar andere gemengde bestemming

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de gronden met de aanduiding 'kantoor 'te wijzigen naar één van de overige gemengde bestemmingen, zoals opgenomen in 3.1, mits:

a. aangetoond is dat voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking;
b. blijkt dat er geen enkele kantoorfunctie zal worden of is gerealiseerd binnen deze gronden.

3.8.3 Wijzigingsbevoegdheid toestaan bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening bedrijven toe te staan, die naar aard en (milieu-)invloed op de omgeving gelijk kunnen worden gesteld met de bedrijfsactiviteiten als genoemd in de milieucategorie 1 of 2, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels, mits is aangetoond dat sprake is van:

a. de vergelijkbare milieusituatie in vergelijking met de genoemde milieucategorieën 1 of 2;
b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden hierdoor niet beperkt worden;
c. de sociale veiligheid en/of de externe veiligheid niet in het geding is.

Artikel 4 Gemengd - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen;
b. detailhandel;
c. schoolgebouwen met bijbehorende voorzieningen;
d. maximaal 1 sporthal;
e. maximaal 1 kerkgebouw;
f. indoor-leisure;
g. wonen, uitsluitend op de verdieping;
h. horeca, behorend tot horeca 1 of 2, zoals opgenomen in Bijlage 1;
i. aan huis verbonden beroep of bedrijf;

met daarbij horende:

j. bouwwerken;
k. verhardingen, waarbij geldt dat in het geval van een bouwperceel:
    1. maximaal 80% van de oppervlakte van het onbebouwde deel van het bouwperceel mag worden verhard;
    2. het percentage onder 1 mag worden overschreden, mits de overschrijding in oppervlakte volledig wordt gecompenseerd door een vegetatiedak op bebouwing op hetzelfde bouwperceel;
l. parkeervoorzieningen;
m. groenvoorzieningen;
n. water;
o. nutsvoorzieningen;
p. wegen, voet- en fietspaden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen, met dien verstande dat op de in lid 4.1 bedoelde gronden uitsluitend gebouwd mag worden ten dienste van de bestemming, waarbij geldt dat voldaan dient te worden aan het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk, waarbij eveneens wordt voldaan aan de bouwregels als opgenomen in lid 4.2.

4.2.2 Gebouwen algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen, met dien verstande dat op de in lid 4.1 bedoelde gronden uitsluitend gebouwen ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd, waarbij geldt dat:

a. de gebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte maximaal 11 meter mag bedragen;
c. de goothoogte maximaal 8 meter mag bedragen.

4.2.3 Detailhandel

a. detailhandel is toegestaan op de begane grondvloer;
b. voor detailhandel, niet zijnde ondergeschikte detailhandel, geldt dat deze in totaal niet meer mag bedragen dan 1.050 m^2 bruto vloeroppervlak.

4.2.4 Woningen

a. het aantal woningen binnen de bestemming mag niet meer bedragen dan 30, met dien verstande dat het totale aantal woningen (inclusief bedrijfswoningen) in het plangebied niet meer mag bedragen dan 1.650;
b. in afwijking van het bepaalde in 4.2.2 onder b en c geldt dat de bouw- en goothoogte niet meer mag bedragen dan 30 meter;
c. bergingen dienen inpandig te worden gerealiseerd;
d. voldaan dient te worden aan de gemeentelijke eisen waarbij bij contact- en luchtgeluidsisolatie geldt

dat deze minimaal 5 dB strenger zijn dan de wettelijke minimumeisen gebaseerd op de Wet geluidhinder.

4.2.5 Kerkgebouw

a. het aantal kerkgebouwen mag niet meer bedragen dan 1;
b. de bruto vloeroppervlakte van een kerkgebouw mag niet meer bedragen dan 2.000 m^2;
c. in afwijking van het bepaalde 4.2.2 onder b mag de bouwhoogte van een kerktoren niet meer bedragen dan 25 meter.

4.2.6 Overige gebouwen

a. de bruto vloeroppervlakte voor schoolgebouwen inclusief ruimte voor bijbehorende voorzieningen zoals een kinderdagverblijf, peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang mag niet meer bedragen dan 7.500 m^2;
b. de bruto vloeroppervlakte van een sporthal met ondergeschikte horeca mag niet meer bedragen dan 2.500 m^2;
c. het aantal wijkgebouwen mag niet meer bedragen dan 1, waarbij geldt dat de bruto vloeroppervlakte niet meer dan 1.500 m^2 mag bedragen;
d. de bruto vloeroppervlakte van gebouwen ten behoeve van de gezondheidszorg mag niet meer bedragen dan 2.000 m^2;
e. de bruto vloeroppervlakte van gebouwen ten behoeve van horeca 1 en horeca 2, zoals opgenomen in Bijlage 1, mag in totaal niet meer mag bedragen dan 500 m^2.

4.2.7 Nutsgebouwen

a. nutsgebouwen mogen binnen de gehele bestemming gebouwd worden;
b. de inhoud van bouwwerken voor nutsvoorzieningen buiten het bouwvlak mag niet meer dan 90 m^3 bedragen;
c. de bouwhoogte van bouwwerken voor nutsvoorzieningen mag niet meer dan 3 meter bedragen.

4.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 10 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

4.2.9 Criteria voor bouwen, uitbreiden en wijzigen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan:

a. het niet onevenredig schaden van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden;
b. de ruimtelijke kwaliteit, zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk, zoals deze op het moment van de indiening van de aanvraag geldt;
c. het bepaalde in artikel 21.2 ten aanzien van het parkeren.

4.2.10 Goed woon- en leefklimaat

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de gebouwen ten behoeve van milieugevoelige functies wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, volgens de regels, zoals deze hiervoor zijn opgenomen in de beleidsregels 'Goed woon- en leefklimaat';
b. Bij de beslissing op de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld onder a worden de beleidsregels betrokken zoals die op het moment van indiening van de aanvraag gelden.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en/of afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

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

f. externe veiligheid;
g. duurzaamheid.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik:
a. als seksinrichting;
b. als ondersteunende horeca in bedrijfswoningen;
c. in strijd met het bepaalde in artikel 21.2 ten aanzien van het parkeren.

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

4.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in lid 4.1 genoemde gronden de volgende andere werken uit te voeren:
a. aanleg watergangen en waterpartijen;
b. dempen van oppervlaktewater;
c. aanbrengen terreinverharding;
d. aanleggen van wegen.

4.5.2 Uitzonderingen

Het in 4.5.1 genoemde verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:
a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Wijziging naar supermarkt

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de gronden met de bestemming Gemengd - 2 te wijzigen en een supermarkt toe te staan, onder de voorwaarden dat:
a. aangetoond is dat er voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking;
b. de bruto vloeroppervlakte van de supermarkt niet meer bedraagt dan 1.375 m^2;
c. het totale aantal supermarkten in het plangebied niet meer bedraagt dan 2;
d. bij wijziging worden de volgende beleidsregels van toepassing verklaard:
    1. beleidsregels 'Parkeren';
    2. 'Supermarktbeleid';
    3. stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk;
    4. beleidsregels 'Internetwinkels"

    zoals die op het moment van wijziging gelden.

4.6.2 Wijziging detailhandel naar supermarkt

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de gronden met de bestemming Gemengd - 2 te wijzigen en minimaal 650 m^2 bvo detailhandel te wijzigen in een supermarkt, onder de voorwaarden dat:
a. aangetoond is dat er voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking;
b. de bruto vloeroppervlakte van de supermarkt niet meer bedraagt dan 1.375 m^2;
c. het totale aantal supermarkten in het plangebied niet meer bedraagt dan 2;
d. binnen de bestemming nog maximaal 400 m^2 bvo detailhandel is toegestaan;
e. bij wijziging worden de volgende beleidsregels van toepassing verklaard:
    1. beleidsregels 'Parkeren';
    2. 'Supermarktbeleid';
    3. stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk;

4. beleidsregels 'Internetwinkels"

zoals die op het moment van wijziging gelden.

4.6.3 Wijziging naar woningbouw

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de gronden met de bestemming Gemengd - 2 te wijzigen en grondgebonden woningen en meer gestapelde woningen toe te staan, mits:

a. het totale aantal woningen in het plangebied niet meer bedraagt dan 1.650, inclusief de bedrijfswoningen;
b. de goothoogte van grondgebonden woningen niet meer bedraagt dan 6,50 meter;
c. de bouwhoogte van grondgebonden woningen niet meer bedraagt dan 10 meter;
d. de bouwhoogte van woongebouwen mag niet meer bedragen dan 11 meter;
e. aangetoond is dat voldaan wordt aan de ruimtelijke kwaliteit zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig plan, zoals dat op het moment van de indiening van de aanvraag geldt.
f. van de onder b, c en d genoemde hoogtes mag worden afgeweken, mits:
    1. dit geen onevenredige afbreuk doet aan:
        - het straat- en bebouwingsbeeld;
        - de verkeersveiligheid;
        - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
        - de bedrijfsvoering van bedrijven niet negatief wordt beïnvloed;
    2. aangetoond is dat voldaan wordt aan de ruimtelijke kwaliteit zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig plan, zoals dat op het moment van de indiening van de aanvraag geldt.
g. bij wijziging worden de volgende beleidsregels van toepassing verklaard:
    1. beleidsregels 'Parkeren';
    2. beleidsregels 'Goed woon- en leefklimaat';
    3. het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk;
    4. beleidsregels 'Hogere waarde geluid';
    5. beleidsregels 'Internetwinkels"

zoals die op het moment van wijziging gelden.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. water;
c. ter plaatse van de aanduiding 'ecologie' voor het realiseren van natuurcompensatie, waarbij het bepaalde in lid 21.3 van toepassing is;

met daarbij horende:

d. voet- en fietspaden;
e. ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening' tevens speelvoorzieningen;
f. kunstwerken;
g. straatmeubilair;
h. nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen, met dien verstande dat op de in lid 5.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd, waarbij geldt dat:

a. voldaan dient te worden aan het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk, waarbij eveneens wordt voldaan aan de bouwregels als opgenomen in lid 5.2;
b. bruggen mogen worden gebouwd met:
    1. een bouwhoogte van maximaal 7 meter,
    2. een doorvaarthoogte van minimaal 2 meter en
    3. de doorvaartbreedte van minimaal 3 meter;
c. de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter mag bedragen;
d. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 5 meter mag bedragen.

5.2.2 Nutsvoorzieningen

a. de inhoud van bouwwerken voor nutsvoorzieningen mag niet meer dan 90 m^3 bedragen;
b. de bouwhoogte van bouwwerken voor nutsvoorzieningen mag niet meer dan 3 meter bedragen.

5.2.3 Criteria voor bouwen, uitbreiden en wijzigen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan:

a. het niet onevenredig schaden van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden;
b. de ruimtelijke kwaliteit, zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk, zoals deze op het moment van de indiening van de aanvraag geldt;
c. het bepaalde in artikel 21.2 ten aanzien van het parkeren.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de situering en maatvoering van de in lid 5.2 genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien en voor zover dit noodzakelijk is voor:

a. de sociale veiligheid;
b. de verkeersveiligheid;
c. de duurzaamheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

5.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in lid 5.1 genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

a. aanleg watergangen en waterpartijen;
b. dempen van oppervlaktewater;
c. aanbrengen terreinverharding;
d. aanleg van voet- en fietspaden.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in 5.4.1 genoemde verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning.

Artikel 6 Maatschappelijk

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonzorglocatie' zijn de volgende voorzieningen toegestaan:
    1. zorgwoningen, uitsluitend ter plaatsevan de aanduiding 'zorgwoning' met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' het maximum aantal zorgwoningen niet meer mag bedragen dan is aangeduid op de verbeelding;
    2. partnerwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - partnerwoning' met dien verstande dat het maximum aantal partnerwoningen niet meer mag bedragen dan 9;
    3. bij zorgwoningen horende voorzieningen, waaronder begrepen gemeenschappelijke voorzieningen en een bezoekersruimte;
    4. voorzieningen voor dagbesteding;
c. ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij', een kinderboerderij voor het houden en beweiden van dieren met de daarbij horende voorzieningen, en tevens daaraan ondergeschikte detailhandel in zelfgemaakte artikelen, een speeltuin en natuur- en milieueducatie is toegestaan, met dien verstande dat het aantal kinderboerderijen binnen de bestemming niet meer dan 1 bedraagt;
d. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', ondergeschikte kantoorruimte ten behoeve van de functies genoemd onder b en c;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - erfsingel' de instandhouding en ontwikkeling van de afschermende erfbeplanting met bijbehorende erfsloot op het perceel, direct aansluitend aan de zijdelingse bouwperceelsgrens en de achtergrens van het perceel;

met daarbij horende:
f. ondergeschikte horeca;
g. bouwwerken;
h. verhardingen, waarbij geldt dat in het geval van een bouwperceel:
    1. maximaal 80% van de oppervlakte van het onbebouwde deel van het bouwperceel mag worden verhard;
    2. het percentage onder 1 mag worden overschreden, mits de overschrijding in oppervlakte volledig wordt gecompenseerd door een vegetatiedak op bebouwing op hetzelfde bouwperceel;
i. parkeervoorzieningen;
j. groenvoorzieningen;
k. water;
l. nutsvoorzieningen;
m. wegen, voet- en fietspaden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen, met dien verstande dat op de in lid 6.1 bedoelde gronden uitsluitend gebouwd mag worden ten dienste van de bestemming, waarbij geldt dat voldaan dient te worden aan het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk, waarbij eveneens wordt voldaan aan de bouwregels als opgenomen in lid 6.2.

6.2.2 Gebouwen algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen, met dien verstande dat op de in lid 6.1 bedoelde gronden uitsluitend gebouwen ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd, waarbij geldt dat:
a. de gebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) maximum bouwhoogte (m)' de goothoogte en de bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan aangeduid op de verbeelding;

c. het dakvlak tussen de goothoogte en de bouwhoogte mag worden overschreden ten behoeve van een liftschacht, waarbij de maximale bouwhoogte niet mag worden overschreden;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan aangeduid op de verbeelding.

6.2.3 Nutsgebouwen
a. de inhoud van bouwwerken voor nutsvoorzieningen mag niet meer dan 90 m^3 bedragen;
b. de bouwhoogte van bouwwerken voor nutsvoorzieningen mag niet meer dan 3 meter bedragen.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen, met dien verstande dat op de in lid 6.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat de bouwhoogte:
a. van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen;
b. van palen en masten niet meer dan 6 meter mag bedragen;
c. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 3 meter mag bedragen.

6.2.5 Criteria bouwen, uitbreiden en wijzigen
Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan:
a. het niet onevenredig schaden van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden;
b. de ruimtelijke kwaliteit, zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk, zoals deze op het moment van de indiening van de aanvraag geldt;
c. het bepaalde in artikel 21.2 ten aanzien van het parkeren.

6.3 Nadere eisen
Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en/of afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:
a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de milieusituatie;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de sociale veiligheid;
f. externe veiligheid;
g. duurzaamheid.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik
Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik:
a. als seksinrichting;
b. in strijd met het bepaalde in artikel 21.2 ten aanzien van het parkeren.

6.4.2 Specifieke bouw- en gebruiksregels woningsplitsing, woningomzetting, kamerverhuur-/bewoning en short stay
Tot een gebruik, strijdig met de bestemmingsplanregels, genoemd in artikel 6.1 waarin gronden en gebouwen (geheel of deels) zijn aangewezen voor zorgwonen, wordt gerekend:
a. woningsplitsing,
b. woningomzetting,
c. kamerverhuur/-bewoning.

6.4.3 Afwijken van de bouw- en gebruiksregels
Van het bepaalde in lid 6.4.2 mag het college van burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken, mits:
a. bij woningsplitsing wordt voldaan aan een minimale gebruiksoppervlakte wonen na splitsing van 60 m^2 per woning en/of zelfstandige woonruimte;
b. wordt voldaan aan een minimale gebruiksoppervlakte wonen van 25 m^2 per onzelfstandige

woonruimte bij woningomzetting naar onzelfstandige woonruimte(n);
c. bij woningomzetting niet meer dan 4 onzelfstandige woonruimten per woning en/of zelfstandige woonruimte ontstaan;
d. de behoefte ten behoeve van de beoogde doelgroep objectief is onderbouwd en aangetoond;
e. het beoogde gebruik niet in strijd is met vastgesteld beleid;
f. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 21.2 ten aanzien van parkeren.

6.4.4 Voorwaardelijke verplichting erfsingel

De in lid 6.1 genoemde functies zijn slechts toelaatbaar, indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - erfsingel' een erfsingel conform de dan geldende beleidsregels 'Beeldkwaliteitplan onderdeel de Groene Clusters', binnen 2 jaren na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aangeplant en duurzaam instand wordt gehouden.

6.4.5 milieuzone - kinderboerderij

Het is ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - kinderboerderij' verboden de gronden te gebruiken of in gebruikt te geven of te laten voor het houden en of beweiden van dieren.

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

6.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in lid 6.1 genoemde gronden de volgende andere werken uit te voeren:
a. aanleg watergangen en waterpartijen;
b. dempen van oppervlaktewater;
c. aanbrengen terreinverharding;
d. aanleggen van wegen.

6.5.2 Uitzonderingen

Het in 6.5.1 genoemde verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:
a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

6.6.1 wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Maatschappelijk' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming 'Verkeer' onder de volgende voorwaarden dat:
a. de activiteiten behorende bij de kinderboerderij zijn beëindigd;
b. het aantal kinderboerderijen binnen de bestemming 'Maatschappelijk' na realisering niet meer bedraagt dan 1;
c. de bouw- en gebruiksregels van artikel 7 'Verkeer' in acht worden genomen;
d. de volgende voorzieningen mogen worden toegevoegd:
    1. een busstation voor streekbussen met bijbehorende voorzieningen;
    2. een horecabedrijf, bestaande uit een 'horeca 1' of 'horeca 2', zoals opgenomen in Bijlage 1;
    3. een kiosk;
    4. een fietsreparatieplaats;
    5. maximaal 4 zorgwoningen;
e. de volgende bouwregels worden toegevoegd:
    1. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
    2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10,5 meter;
    3. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 1.000 m^2 ;
f. bij wijziging worden de volgende beleidsregels van toepassing verklaard:
    1. beleidsregels 'Parkeren';
    2. beleidsregels 'Goed woon- en leefklimaat';
    3. het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk;

4. beleidsregels 'Hogere waarde geluid';
5. beleidsregels 'Internetwinkels"

zoals die op het moment van wijziging gelden.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ontsluitingswegen gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
b. ter plaatse van de aanduiding 'brug', tevens een brug;
c. ter plaatse van de aanduiding 'ecologie' voor het realiseren van natuurcompensatie, waarbij het bepaalde in lid 21.3 van toepassing is;

met daarbij horende:

d. in- en uitvoegstroken;
e. voet- en fietspaden;
f. parkeervoorzieningen;
g. kunstwerken;
h. groenvoorzieningen, bermen en taluds;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. nutsvoorzieningen;
k. straatmeubilair.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen, met dien verstande dat op de in lid 7.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd, waarbij:

a. voldaan dient te worden aan het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk, waarbij eveneens wordt voldaan aan de bouwregels als opgenomen in lid 7.2;
b. bruggen in algemene zin mogen worden gebouwd met:
    1. een bouwhoogte van maximaal 7 meter,
    2. een doorvaarthoogte van minimaal 2 meter en
    3. de doorvaartbreedte van minimaal 3 meter;
c. ter plaatse van de aanduiding 'brug', een brug mag worden gebouwd met:
    1. een bouwhoogte van maximaal 16 meter;
    2. een doorvaarthoogte van minimaal 2,5 meter;
    3. een doorvaartbreedte van minimaal 8,8 meter;
    4. een bouwhoogte voor slagbomen van maximaal 6 meter; de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 6 meter mag bedragen;
d. de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 10 meter mag bedragen;
e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 5 meter mag bedragen.

7.2.2 Nutsvoorzieningen

a. de inhoud van bouwwerken voor nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 90 m^3;
b. de bouwhoogte van bouwwerken voor nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

7.2.3 Criteria voor bouwen, uitbreiden en wijzigen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan:

a. het niet onevenredig schaden van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden;
b. de ruimtelijke kwaliteit, zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk, zoals deze op het moment van de indiening van de aanvraag geldt;
c. het bepaalde in artikel 21.2 ten aanzien van het parkeren.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de situering en maatvoering van de in lid 7.2 genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien en voor zover dit noodzakelijk is voor:

a. de verkeersveiligheid;
b. de sociale veiligheid;
c. duurzaamheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik in strijd met het bepaalde in artikel 21.2 ten aanzien van het parkeren.

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

7.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in lid 7.1 genoemde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

a. aanleg watergangen en waterpartijen;
b. dempen van oppervlaktewater;
c. aanbrengen terreinverharding;
d. aanleggen van wegen.

7.5.2 Uitzonderingen

Het in 7.5.1 genoemde verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning.

Artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. woonerven;
b. woonstraten;
c. parkeervoorzieningen;

met daarbij horende:

d. voet- en fietspaden;
e. speelplaatsen en buurtgroen;
f. kunstwerken;
g. water;
h. nutsvoorzieningen;
i. straatmeubilair en kunstobjecten.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen, met dien verstande dat op de in lid 8.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd, waarbij geldt dat:

a. voldaan dient te worden aan het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk, waarbij eveneens wordt voldaan aan de bouwregels als opgenomen in lid 8.2;
b. bruggen mogen worden gebouwd met:
    1. een bouwhoogte van maximaal 7 meter,
    2. een doorvaarthoogte van minimaal 2 meter en
    3. de doorvaartbreedte van minimaal 3 meter;
c. de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter mag bedragen;
d. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 5 meter mag bedragen;

8.2.2 Nutsvoorzieningen

a. de inhoud van bouwwerken voor nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 90 m^3;
b. de bouwhoogte van bouwwerken voor nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

8.2.3 Criteria bouwen, uitbreiden en wijzigen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan:

a. het niet onevenredig schaden van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden;
b. de ruimtelijke kwaliteit, zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk, zoals deze op het moment van de indiening van de aanvraag geldt;
c. het bepaalde in artikel 21.2 ten aanzien van het parkeren.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de situering en maatvoering van de in lid 8.2 genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien en voor zover dit noodzakelijk is voor:

a. de verkeersveiligheid;
b. de sociale veiligheid;
c. de duurzaamheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik in strijd met het bepaalde in artikel 21.2 ten aanzien van het parkeren.

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

8.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in lid 8.1 genoemde gronden de volgende andere werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

a. aanleg watergangen en waterpartijen;
b. dempen van oppervlaktewater;
c. aanbrengen terreinverharding;
d. aanleggen van wegen en woonstraten.

8.5.2 Uitzonderingen

Het in 8.5.1 genoemde verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning.

8.5.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 8.5.1 onder a zijn slechts toelaatbaar indien:

a. bij de aanleg van de parkeergelegenheid is aangetoond, dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering in de beleidsregels 'Parkeren';
b. bij de beslissing op de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt de beleidsregels betrokken zoals die op het moment van de indiening van aanvraag gelden.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. watergangen, waterpartijen, oevers en taluds;
b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. instandhouding en ontwikkeling van daar voorkomende natuur- en landschapswaarden;
d. ter plaatse van de aanduiding 'ecologie' voor het realiseren van natuurcompensatie, waarbij het bepaalde in lid 21.3 van toepassing is;

met daarbij horende:

e. kunstwerken en wegen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen, met dien verstande dat op de in lid 9.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd, waarbij geldt dat:

a. voldaan dient te worden aan het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk, waarbij eveneens wordt voldaan aan de bouwregels als opgenomen in lid 9.2;
b. bruggen mogen worden gebouwd met:
    1. een bouwhoogte van maximaal 7 meter,
    2. een doorvaarthoogte van minimaal 2 meter en
    3. de doorvaartbreedte van minimaal 3 meter;
c. de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter mag bedragen;
d. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 5 meter mag bedragen.

9.2.2 Nutsvoorzieningen

a. de inhoud van bouwwerken voor nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 90 m^3;
b. de bouwhoogte van bouwwerken voor nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

9.2.3 Criteria voor bouwen, uitbreiden en wijzigen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan:

a. het niet onevenredig schaden van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden;
b. de ruimtelijke kwaliteit, zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk, zoals deze op het moment van de indiening van de aanvraag geldt;
c. het bepaalde in artikel 21.2 ten aanzien van het parkeren.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de situering en maatvoering, van de in lid 9.2 genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien en voor zover dit noodzakelijk is voor:

a. de (water)verkeersveiligheid;
b. ter bescherming van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden van het omringende gebied;
c. de landschappelijke inpassing;
d. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
e. de milieusituatie;
f. de duurzaamheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
h. de sociale veiligheid.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats uitgesloten' is het afmeren en/of doen of laten liggen van een vaartuig aan of op de oever niet toegestaan.

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

9.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in lid 9.1 genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

a. het vergraven en egaliseren van gronden;
b. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verbreden en dempen van bestaande waterlopen en kolken;
c. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
d. het ophogen van gronden en aanleggen van (geluids-)wallen;
e. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tengevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten;
f. aanbrengen terreinverharding;
g. aanleggen van wegen;
h. dempen van oppervlaktewater;
i. ter plaatse van de aanduiding 'ecologie': het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, zoals wegen, paden, terrassen en parkeervoorzieningen.

9.5.2 Uitzonderingen

Het in 9.5.1 genoemde verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning.

9.5.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 9.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies welke het plan beoogt te beschermen dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet wordt gekomen.

Artikel 10 Wonen - Erfsingel

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Erfsingel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

met daarbij horende:

b. aan huis verbonden beroep of bedrijf;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - erfsingel' de instandhouding en ontwikkeling van de afschermende erfbeplanting met bijbehorende erfsloot op het perceel, direct aansluitend aan de zijdelingse bouwperceelsgrens en de achtergrens van het perceel;
d. bouwwerken;
e. tuinen;
f. verhardingen, waarbij geldt dat in het geval van een bouwperceel:
    1. maximaal 80% van de oppervlakte van het bouwperceel mag worden verhard;
    2. het percentage onder 1 mag worden overschreden, mits de overschrijding in oppervlakte volledig wordt gecompenseerd door een vegetatiedak op bebouwing op hetzelfde bouwperceel;
g. erven;
h. paden;
i. parkeervoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Woningen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen, met dien verstande dat op de in lid 10.1 bedoelde gronden uitsluitend gebouwen ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd, waarbij geldt dat:

a. woningen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het aangegeven maximum aantal;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m^3)' mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan aangeduid op de verbeelding;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) maximum bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte van de woningen niet meer bedragen dan aangeduid op de verbeelding;
e. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dient de uitwendige bouwvorm van het bouwwerk, bepaald door de goothoogte, nokhoogte, nokrichting, dakvorm en dakhelling, alsmede de situering op het perceel, zoals deze was op 26 augustus 2004, gehandhaafd te worden.

10.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen, met dien verstande dat op de in lid 10.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd, waarbij geldt dat:

a. bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een woning niet meer dan 120 m^2 mag bedragen dan wel de bestaande oppervlakte ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan;
c. de goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen, met dien verstande dat op de in lid 10.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd, waarbij geldt dat:

a. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
b. de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter mag bedragen.

10.2.4 Criteria voor bouwen, uitbreiden en wijzigen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan:

a. het niet onevenredig schaden van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden;
b. de ruimtelijke kwaliteit, zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk, zoals deze op het moment van de indiening van de aanvraag geldt;
c. het bepaalde in artikel 21.2 ten aanzien van het parkeren.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik:

a. ten behoeve van een zelfstandige kantoorfunctie;
b. in strijd met het bepaalde in artikel 21.2 ten aanzien van het parkeren.

10.3.2 Voorwaardelijke verplichting erfsingel

De in lid 10.1 onder a genoemde functies zijn slechts toelaatbaar, indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - erfsingel' een erfsingel conform de dan geldende beleidsregels 'Beeldkwaliteitplan onderdeel de Groene Clusters', binnen 2 jaren na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aangeplant en na realisering duurzaam in stand gehouden wordt.

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

10.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in lid 10.1 genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

a. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters, alsmede het rooien van erfsingels en randbeplanting op erven en groensingels langs hoofdwegen.

10.4.2 Uitzonderingen

Het in 10.4.1 genoemde verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning.

10.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 10.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies welke het plan beoogt te beschermen dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet wordt gekomen.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

10.5.1 wetgevingzone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de gronden ter plaatse van de 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen en toe te staan dat binnen de bestemming 'Wonen - Erfsingel' eenmalig 3 extra woningen wordt toegevoegd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. aangetoond wordt dat voldaan wordt aan de beleidsregels 'Beeldkwaliteitplan onderdeel de Groene Clusters';
b. aangetoond wordt dat voldaan wordt aan de beleidsregels 'Goed woon en leefklimaat';
c. in totaal maximaal 4 woningen per erf zijn toegestaan in maximaal 3 bouwvolumes;
d. dat woningbouw plaatsvindt aan de hand van een te overleggen en door Burgemeester en

wethouders goed te keuren beeldkwaliteitsplan dat past binnen en voldoet aan de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan Zeeheldenwijk, zoals dat geldt op het moment van wijzigen;
e. de oppervlakte van een nieuw hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 250 m^2;
f. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 250 m^2;
g. het kostenverhaal verzekerd is.

10.5.2 wetgevingzone - wijzigingsgebied 4

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de gronden ter plaatse van de 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 4' te wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk' onder de volgende voorwaarden dat:
a. de bouw- en gebruiksregels van artikel 6 'Maatschappelijk'in acht worden genomen;
b. ter plaatse de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonzorglocatie' mag worden toegevoegd;
c. belangen van derden en de waarden van de aangrenzende bestemmingen niet onevenredig worden geschaad of hinder worden toegebracht;
d. dit niet op stedenbouwkundige en milieuhygiënische bezwaren stuit;
e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan eventueel aanwezige archeologische en ecologische waarden en dat de bodemgesteldheid van een zodanige kwaliteit is dat deze geschikt is voor woningbouw;
f. er geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de duurzaamheid;
g. bij wijziging worden de volgende beleidsregels van toepassing verklaard:
    1. beleidsregels 'Parkeren';
    2. beleidsregels 'Goed woon- en leefklimaat';
    3. het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk;
    4. beleidsregels 'Hogere waarde geluid';
    5. beleidsregels 'Internetwinkels';

zoals die op het moment van wijziging gelden.

Artikel 11 Woongebied

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

met daarbij horende:

b. aan huis verbonden beroep of bedrijf;
c. bouwwerken;
d. tuinen;
e. verhardingen, waarbij geldt dat in het geval van een bouwperceel:
    1. maximaal 80% van de oppervlakte van het bouwperceel mag worden verhard;
    2. het percentage onder 1 mag worden overschreden, mits de overschrijding in oppervlakte volledig wordt gecompenseerd door een vegetatiedak op bebouwing op hetzelfde bouwperceel;
f. woonerven;
g. woonstraten;
h. parkeervoorzieningen;
i. voet- en fietspaden;
j. groenvoorzieningen;
k. nutsvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen, met dien verstande dat op de in lid 11.1 bedoelde gronden uitsluitend gebouwd mag worden ten dienste van de bestemming, waarbij geldt dat voldaan dient te worden aan het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk, waarbij eveneens wordt voldaan aan de bouwregels als opgenomen in lid 11.2.

11.2.2 Woningen

Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen, met dien verstande dat op de in lid 11.1 bedoelde gronden uitsluitend gebouwen ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd, waarbij geldt dat:

a. woningen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. er vrijstaande, twee-aaneengebouwde, aaneengebouwde en gestapelde woningen gebouwd mogen worden;
c. het aantal woningen binnen de bestemming niet meer mag bedragen dan 315, met dien verstande dat het totale aantal woningen (inclusief bedrijfswoningen) in het plangebied niet meer mag bedragen dan 1.650;

Maatvoering

d. de bouwdiepte van een hoofdgebouw mag bij:
    1. vrijstaande woningen niet meer dan 15 meter bedragen;
    2. twee-aaneengebouwde woningen niet meer dan 13 meter bedragen;
    3. aaneengebouwde woningen niet meer dan 11 meter bedragen;
    4. gestapelde woningen niet meer dan 15 meter bedragen;
e. de goothoogte van:
    1. aaneengebouwde, twee-aaneen gebouwde en vrijstaande woningen mag niet meer dan 7 meter bedragen;
    2. gestapelde woningen mag niet meer dan 11 meter bedragen;
f. de bouwhoogte van:
    1. aaneengebouwde, twee-aaneen gebouwde en vrijstaande woningen mag niet meer dan 11 meter bedragen;
    2. gestapelde woningen mag niet meer dan 11 meter bedragen;

g. in afwijking van het bepaalde in lid b en c mogen de goothoogte en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) maximum bouwhoogte (m)' niet meer bedragen dan is aangeduid op de verbeelding;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' dient een hoogte-accent te worden gerealiseerd, waarbij de bouwhoogte ten minste 0,5 meter hoger moet zijn dan de bouwhoogte van aangrenzende woningen buiten die aanduiding;
i. de afstand van de voorgevels van het hoofdgebouw tot de voorste perceelgrens bij:
    1. vrijstaande woningen en twee-aaneen gebouwde woningen mag niet meer dan 6 meter en niet minder dan 3 meter bedragen;
    2. aaneengebouwde woningen mag niet meer dan 5 meter en niet minder dan 1 meter bedragen;
    3. bij de situering van de onder 1 en 2 onderscheiden voorgevels geldt dat:
        - niet meer dan twee aansluitende woningen in dezelfde gevellijn gebouwd mogen worden, waarbij het verschil in voorgevels tussen deze twee woningen en de andere woningen tenminste 0,50 meter bedraagt en;
        - vanaf 5 of meer aaneengebouwde woningen niet meer dan 3 aaneensluitende woningen in dezelfde voorgevellijn gebouwd mogen worden;
j. de afstand van de zijgevels van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens mag voorzover niet aaneengebouwd, aan de niet aangebouwde zijde niet minder dan 2 meter bedragen.

11.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen, met dien verstande dat op de in lid 11.1 bedoelde gronden uitsluitend bijbehorende bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd, waarbij geldt dat:
a. bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd;
b. bijbehorende bouwwerken ten minste 1 meter achter de voorgevel, dan wel achter het verlengde daarvan, zullen worden gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een woning niet meer dan 100 m^2 mag bedragen, met dien verstande dat:
    1. het bebouwingspercentage van het bouwperceel, na aftrek van de oppervlakte van het hoofdgebouw, niet meer dan 50% bedraagt;
    2. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer dan 30 m^2 bedraagt;
d. bij de toepassing van een kap(-vorm):
    1. de goothoogte en de bouwhoogte voor vrijstaande bouwwerken niet meer dan respectievelijk 3,5 meter en 5 meter bedraagt;
    2. de bouwhoogte voor aangebouwde bouwwerken niet meer dan 6 meter bedraagt;
    3. de dakhelling van het bijbehorend bouwwerk overeenkomt met de dakhelling van het hoofdgebouw;
e. bij de toepassing van een plat dak de bouwhoogte niet meer dan 3,5 meter bedraagt;
f. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens niet minder dan 1 meter bedraagt, tenzij in de zijdelingse bouwperceelsgrens wordt gebouwd;
g. aan de voorzijde van de woning een erker mag worden gebouwd, met dien verstande dat deze:
    1. geen grotere bouwdiepte mag hebben dan 1 meter;
    2. geen grotere goothoogte mag hebben dan 3 meter;
    3. geen grotere breedte mag hebben dan 75% van de breedte van de gevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw waartoe hij behoort;
    4. toegepast bij aaneengebouwde woningen niet tot gevolg mag hebben dat de afstand van de woning tot de aan de weg/ woonstraat gelegen bouwperceelsgrens minder dan 3 meter bedraagt.

11.2.4 Nutsgebouwen

a. nutsgebouwen mogen binnen de gehele bestemming gebouwd worden;
b. de inhoud van bouwwerken voor nutsvoorzieningen buiten het bouwvlak mag niet meer dan 90 m^3 bedragen;
c. de bouwhoogte van bouwwerken voor nutsvoorzieningen mag niet meer dan 3 meter bedragen.

11.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen, met dien verstande dat op de in lid 11.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd, waarbij geldt dat:

a. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
b. de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter mag bedragen;
c. ten aanzien van erf- en terreinafscheidingen de volgende regels gelden:
    1. voor de voorgevel tot 1 meter achter de voorgevel mag de bouwhoogte niet meer dan 1 meter bedragen;
    2. de bouwhoogte mag, 1 meter achter de voorgevel of in het verlengde hiervan, niet meer dan 2 meter bedragen.

11.2.6 Goed woon- en leefklimaat

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de gebouwen ten behoeve van milieugevoelige functies wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, volgens de regels, zoals deze hiervoor zijn opgenomen in de beleidsregels 'Goed woon- en leefklimaat';
b. Bij de beslissing op de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld onder a worden de beleidsregels betrokken zoals die op het moment van indiening van de aanvraag gelden.

11.2.7 Criteria voor bouwen, uitbreiden en wijzigen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan:

a. het niet onevenredig schaden van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden;
b. de ruimtelijke kwaliteit, zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk, zoals deze op het moment van de indiening van de aanvraag geldt;
c. het bepaalde in artikel 21.2 ten aanzien van het parkeren.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en/of afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

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

11.4 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in 11.2.3 onder g voor het bouwen van een erker, waarbij de afstand tot de aan de weg gelegen bouwperceelsgrens minder dan 3 meter bedraagt, mits:
    1. de afstand niet minder dan 1 meter wordt;
    2. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 11.2.7.
b. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 11.2.2 bij Maatvoering onder g, ten behoeve van een afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens van minder dan 3 meter, mits:
    1. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 11.2.7.

11.5 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik:

a. ten behoeve van een kantoorfunctie;
b. in strijd met het bepaalde in artikel 21.2 ten aanzien van het parkeren.

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

11.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in lid 11.1 genoemde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

a. aanleg watergangen en waterpartijen;
b. dempen van oppervlaktewater;
c. aanbrengen terreinverharding;
d. aanleggen van wegen.

11.6.2 Uitzonderingen

Het in 11.6.1 genoemde verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning.

Artikel 12 Gemengd - Uit te werken

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijfsmatige activiteiten die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen in Bijlage 2 behorende bij deze regels onder de categorieën 1 tot en met 2;
b. maatschappelijke voorzieningen;
c. indoor-leisure;
d. wonen;
e. aan huis verbonden beroep of bedrijf;
f. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geldt dat:
    1. wonen niet is toegestaan en;
    2. bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;
g. perifere detailhandel en grootschalige detailhandel;

met daarbij horende:

h. ondergeschikte horeca, met dien verstande dat deze niet is toegestaan in bedrijfswoningen;
i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - erfsingel' de instandhouding en ontwikkeling van de afschermende erfbeplanting met bijbehorende sloot op het perceel, direct aansluitend aan de zijdelingse bouwperceelsgrens en de achtergrens van het perceel;
j. bouwwerken;
k. verhardingen, waarbij geldt dat in het geval van een bouwperceel:
    1. maximaal 80% van de oppervlakte van het onbebouwde deel van het bouwperceel mag worden verhard;
    2. het percentage onder 1 mag worden overschreden, mits de overschrijding in oppervlakte volledig wordt gecompenseerd door een vegetatiedak op bebouwing op hetzelfde bouwperceel;
l. parkeervoorzieningen;
m. groenvoorzieningen;
n. water;
o. nutsvoorzieningen;
p. wegen, voet- en fietspaden;

alsmede voor:

q. beheer en onderhoud van gronden gelegen binnen aangrenzende bestemmingen.

12.2 Uitwerkingsregels

12.2.1 Algemeen

Het bevoegd gezag werkt de in artikel 12.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

a. de oppervlakte van bouwpercelen voor indoor-leisure mag, binnen de bestemmingen 'Gemengd - 1' en 'Gemengd - Uit te werken', niet meer dan 15.000 m^2 bedragen;
b. de oppervlakte van bouwpercelen voor maatschappelijke voorzieningen mag binnen de bestemmingen 'Gemengd - 2' en 'Gemengd - Uit te werken' niet meer dan 10.000 m^2 bedragen;
c. de oppervlakte van een bouwperceel voor bedrijfsmatige activiteiten zonder bedrijfswoning behorend tot milieucategorie 1 of 2, zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen in Bijlage 2, mag per perceel, niet meer bedragen dan 2.500 m^2, met dien verstande dat de totale oppervlakte aan bouwpercelen binnen de bestemmingen 'Gemengd - 1'en 'Gemengd - Uit te werken' niet meer mag bedragen dan 20.000 m^2;
d. de oppervlakte van een bouwperceel voor bedrijfsmatige activiteiten met bedrijfswoning behorend tot milieucategorie 1 of 2, zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen in Bijlage 2, mag per perceel niet meer bedragen dan 1.000 m^2, met dien verstande dat de totale oppervlakte aan bouwpercelen binnen de bestemming 'Gemengd - Uit te werken' niet meer mag bedragen dan 30.000 m^2;
e. het totale aantal bedrijfswoningen in het plangebied mag niet meer dan 30 bedragen;

f. het totale aantal woningen in het plangebied mag niet meer dan 1.650 bedragen, inclusief de bedrijfswoningen;
g. het totale brutovloeroppervlak van grootschalige en perifere detailhandel mag binnen de bestemming 'Gemengd - Uit te werken' met nog eens 1.250 m^2 worden uitgebreid, mits aangetoond wordt dat voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking;
h. de bouwhoogte mag niet meer dan 15 meter bedragen;
i. aan het uitwerkingsplan dient een door het college goedgekeurd inrichtingsplan ten grondslag te liggen;
j. de inhoud van bouwwerken voor nutsvoorzieningen mag niet meer dan 90 m^3 bedragen;
k. de bouwhoogte van bouwwerken voor nutsvoorzieningen mag niet meer dan 3 meter bedragen.

12.2.2 Beleidsregels
Bij de uitwerking worden de volgende beleidsregels via de regels van het uitwerkingsplan van toepassing verklaard:
a. beleidsregels 'Parkeren';
b. beleidsregels 'Goed woon- en leefklimaat';
c. het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk;
d. beleidsregels 'Hogere waarde geluid';
e. beleidsregels 'Internetwinkels',
zoals die op het moment van vaststelling van het uitwerkingsplan gelden.

12.3 Bouwregels
Zolang en voor zover een hiertoe strekkend uitwerkingsplan nog niet in werking is getreden, mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Voorwaardelijke verplichting erfsingel
Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 12.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de aanplant en instandhouding van een erfsingel conform de geldende beleidsregels 'Beeldkwaliteitplan onderdeel de Groene Clusters', ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - erfsingel'.

12.5 Wijzigingsbevoegdheid

12.5.1 Wijzigingsbevoegdheid detailhandel, indoor-leisure en maatschappelijk
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de gronden te wijzigen en meer detailhandel, indoor-leisure en maatschappelijke functies toe te staan, mits is aangetoond dat:
a. er voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking;
b. er daardoor geen belemmeringen optreden bij de verkeersafwikkeling op de wegvakken en kruispunten op het aansluitende omliggende wegennet;
c. er geen belemmeringen optreden bij de verkeersafwikkeling op basis van een verkeersmonitoring.

12.5.2 wetgevingzone - wijzigingsgebied 3
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' te wijzigen met als doel de realisatie van bedrijfswoningen en woningen toe te staan, onder voorwaarden dat:
a. het aantal (bedrijfs-)woningen niet meer bedraagt dan 2;
b. belangen van derden en de waarden van de aangrenzende bestemmingen niet onevenredig worden geschaad of hinder worden toegebracht;
c. dit niet op stedenbouwkundige en milieuhygiënische bezwaren stuit;
d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan eventueel aanwezige archeologische en ecologische waarden en dat de bodemgesteldheid van een zodanige kwaliteit is dat deze geschikt is voor woningbouw;
e. er geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en

de duurzaamheid;

f. voorafgaand aan de vaststelling van het wijzigingsplan het kostenverhaal van de gemeente met betrekking tot de exploitatiebijdrage overeengekomen en verzekerd is;

g. bij wijziging worden de volgende beleidsregels via de regels van het uitwerkingsplan van toepassing verklaard:
    1. beleidsregels 'Parkeren';
    2. beleidsregels 'Goed woon- en leefklimaat';
    3. het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk;
    4. beleidsregels 'Hogere waarde geluid';
    5. beleidsregels 'Archeologie';
    6. beleidsregels 'Internetwinkels';

zoals die op het moment van wijziging gelden.

Artikel 13 Woongebied - Uit te werken

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend in de vorm van onderwijs en, intramurale zorg;
c. aan huis verbonden beroep of bedrijf;

met daarbij horende:

d. bouwwerken;
e. tuinen;
f. verhardingen, waarbij geldt dat in het geval van een bouwperceel:
    1. maximaal 80% van de oppervlakte van het bouwperceel mag worden verhard;
    2. het percentage onder 1 mag worden overschreden, mits de overschrijding in oppervlakte volledig wordt gecompenseerd door een vegetatiedak op bebouwing op hetzelfde bouwperceel;
g. woonerven;
h. woonstraten;
i. parkeervoorzieningen;
j. voet- en fietspaden;
k. groenvoorzieningen;
l. kunstwerken;
m. water;
n. nutsvoorzieningen;

alsmede voor:

o. beheer en onderhoud van gronden gelegen binnen aangrenzende bestemmingen.

13.2 Uitwerkingsregels

13.2.1 Algemeen

Het bevoegd gezag werkt de in artikel 13.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

a. het totale aantal woningen (inclusief bedrijfswoningen) in het plangebied mag niet meer dan 1.650 bedragen;
b. de goothoogte van grondgebonden woningen mag niet meer dan 6,5 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van grondgebonden woningen mag niet meer dan 10 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van woongebouwen mag niet meer dan 11 meter bedragen;
e. van de onder b, c en d genoemde hoogtes mag worden afgeweken, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de duurzaamheid;
f. de wegen, straten en voet- en fietspaden, de groenvoorzieningen en de sloten, vaarten en waterpartijen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten op de infrastructuur van het aangrenzende woon-/werkgebied;
g. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de geluidsbelasting mag niet onevenredig toenemen bij de bestaande woningen;
h. aan de ontwikkeling dient een door het college goedgekeurd inrichtingsplan ten grondslag te liggen;
i. de oppervlakte van de bouwwerken op een bouwperceel mag niet meer bedragen dan 50% van dat bouwperceel. Dit geldt niet voor bouwpercelen waar gestapelde woningen worden gerealiseerd;
j. de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied mogen niet onevenredig worden beïnvloed;
k. bij de uitwerking moet een deel van de woningen en bijbehorende voorzieningen op een eiland worden gerealiseerd. De oppervlakte van het aan te leggen water rond het eiland moet ten minste 22.150 m^2 bedragen.

l. in het verlengde van het eiland in het nieuw aan te leggen water dient een afscherming te worden geplaatst langs de Urkervaart, zodat boten niet vanaf die kant en omgekeerd de Urkervaart op /af kunnen varen;
m. de inhoud van bouwwerken voor nutsvoorzieningen mag niet meer dan 90 m^3 bedragen;
n. de bouwhoogte van bouwwerken voor nutsvoorzieningen mag niet meer dan 3 meter bedragen.

13.2.2 Beleidsregels

Bij de uitwerking worden de volgende beleidsregels via de regels van het uitwerkingsplan van toepassing verklaard:
a. beleidsregels 'Parkeren';
b. beleidsregels 'Goed woon- en leefklimaat';
c. het stedenbouwkundig plan Zeeheldenwijk;
d. beleidsregels 'Hogere waarde geluid';
e. 'Beleidsregel wonen en werken aan huis gemeente Urk 2008';
f. beleidsregels 'Internetwinkels',
zoals die op het moment van vaststelling van het uitwerkingsplan gelden.

13.3 Bouwregels

Zolang en voor zover een hiertoe strekkend uitwerkingsplan nog niet in werking is getreden, mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

Artikel 14 Leiding - Gas

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en de bescherming van gasleidingen met een strook van 5 meter ter weerszijden van de op de verbeelding aangeduide leiding.

14.2 Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regel:

a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

14.3 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

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

14.4.1 Vergunningsplicht

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de lid 14.1 genoemde gronden, de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de energievoorziening in gevaar kunnen brengen:
    1. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
    2. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
    3. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen;
    4. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en of bomen;
    5. het vellen of rooien van houtgewas.

14.4.2 Uitzonderingen

a. Het in 14.4.1 genoemde verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:
    1. die het normale onderhoud en beheer van de gasleiding betreffen;
    2. die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn;
b. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 14.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de gasleidingen en/of energievoorziening ontstaat of kan ontstaan;
c. Advisering:
    1. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder 14.4 wordt het advies ingewonnen van de bevoegde beheerder van de gasleiding.

14.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, als bedoeld in lid 14.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/ of functies welke het plan beoogt te beschermen dan wel door hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet wordt gekomen.

Artikel 15 Leiding - Riool

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van de rioolpersleiding.

15.2 Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd. Op de in 15.1 bedoelde gronden mag in afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen niet worden gebouwd met uitzondering van gebouwen ten behoeve van het leidingbeheer, met inachtneming van de volgende regels:

a. de inhoud van bouwwerken voor ' Leiding - Riool' mag niet meer dan 90 m^3 bedragen;
b. de bouwhoogte van bouwwerken voor nutsvoorzieningen mag niet meer dan 3 meter bedragen.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.2 voor wat betreft het oprichten van bebouwing overeenkomstig de ter plaatse geldende basisbestemming, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de rioolpersleiding, in verband waarmee de bevoegde leidingbeheerder wordt gehoord.

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

15.4.1 Vergunningsplicht

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in 15.1 bedoelde gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
    1. het vergraven en egaliseren van gronden;
    2. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
    3. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakte verhardingen;
    4. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
    5. het ophogen van gronden en aanleggen van (geluids)wallen;
b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in 15.4.1 onder a mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de functies die het plan beoogt te beschermen dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;
c. Bij de afweging als bedoeld in 15.4.1 onder b wordt in ieder geval betrokken de bestemmingsomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming.

15.4.2 Uitzonderingen

Het in 15.4.1 genoemde verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud en beheer van de rioolleiding betreffen;
b. die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning.

Artikel 16 Waarde - Archeologie 1

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie 1' mede bestemde gronden.

16.2.2 Uitzonderingen

Het onder 16.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing als aan onderstaande voorwaarde wordt voldaan:

a. bebouwing waarbij de bodem tot maximaal 30 centimeter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd (en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst) en die daar kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het verbod in 16.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van deskundig archeologisch onderzoek in voldoende mate blijkt dat:

a. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
b. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
c. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.

16.3.2 Beperkingen

Burgemeester en wethouders kunnen de afwijking onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de afwijking verbinden:

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

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

16.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden, op of in de in lid 16.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het vergraven en egaliseren van gronden;
b. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
c. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
d. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen;
e. het aanbrengen van leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
f. het ophogen van gronden en aanleggen van (geluids)wallen;
g. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten

gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten.

16.4.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in 16.4.1 mag alleen worden verleend, indien door de uitvoering van de werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect, te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Vooraf dient door aanvrager van de omgevingsvergunning een deskundig archeologisch rapport overgelegd te worden waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat:

a. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
b. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
c. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.

16.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 16.4.1 is vereist voor werken of werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. die op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
c. werken en werkzaamheden die betrekking hebben op ingrepen die niet dieper dan 30 cm de bodem verstoren.

16.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van deskundig archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 17 Waarde - Archeologie 2

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie 2' mede bestemde gronden.

17.2.2 Uitzonderingen

Het onder 17.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing als aan tenminste één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

a. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 50 m^2 bedraagt en die daar kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
b. bebouwing waarbij de bodem tot maximaal 30 centimeter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd (en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst) en die daar kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het verbod in 17.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van deskundig archeologisch onderzoek in voldoende mate blijkt dat:

a. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
b. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
c. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.

17.3.2 Beperkingen

Burgemeester en wethouders kunnen de afwijking onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de afwijking verbinden:

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

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

17.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden, op of in de in lid 17.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het vergraven en egaliseren van gronden;
b. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
c. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
d. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen;
e. het aanbrengen van leidingen, constructies, installaties en apparatuur;

f. het ophogen van gronden en aanleggen van (geluids)wallen;
g. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten.

17.4.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in 17.4.1 mag alleen worden verleend, indien door de uitvoering van de werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect, te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Vooraf dient door aanvrager van de omgevingsvergunning een deskundig archeologisch rapport overgelegd te worden waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat:
a. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
b. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
c. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.

17.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 17.4.1 is vereist voor werken of werkzaamheden:
a. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. die op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
c. werken en werkzaamheden die betrekking hebben op plangebieden die niet groter zijn dan 50 m² en ingrepen die niet dieper dan 30 cm de bodem verstoren.

17.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van deskundig archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 18 Waarde - Archeologie 3

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie 3' mede bestemde gronden.

18.2.2 Uitzonderingen

Het onder 18.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing als aan tenminste één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

a. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 50 m^2 bedraagt en die daar kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
b. bebouwing waarbij de bodem tot maximaal 50 centimeter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd (en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst) en die daar kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het verbod in 18.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van deskundig archeologisch onderzoek in voldoende mate blijkt dat:

a. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
b. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
c. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.

18.3.2 Beperkingen

Burgemeester en wethouders kunnen de afwijking onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de afwijking verbinden:

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

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

18.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden, op of in de in lid 18.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het vergraven en egaliseren van gronden;
b. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
c. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
d. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen;
e. het aanbrengen van leidingen, constructies, installaties en apparatuur;

f. het ophogen van gronden en aanleggen van (geluids)wallen;
g. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten.

18.4.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in 18.4.1 mag alleen worden verleend, indien door de uitvoering van de werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect, te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Vooraf dient door aanvrager van de omgevingsvergunning een deskundig archeologisch rapport overgelegd te worden waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat:
a. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
b. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
c. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.

18.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 18.4.1 is vereist voor werken of werkzaamheden:
a. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. die op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
c. werken en werkzaamheden die betrekking hebben op plangebieden die niet groter zijn dan 50 m² en ingrepen die niet dieper dan 50 cm de bodem verstoren.

18.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van deskundig archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 19 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 20 Algemene bouwregels

20.1 Bestaande bebouwing

Indien de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan afwijkt van de in de planregels gegeven regels, mag in afwijking van deze regels, de bestaande:

1. goot- en bouwhoogte;
2. oppervlakte van een bouwwerk;
3. oppervlakte van een bouwvlak;
4. inhoud;
5. afstanden,

als maximaal toelaatbaar worden aangehouden, mits deze afwijkende maatvoering, inhoud of oppervlakte op een legale wijze bij of krachtens de Wet op de Ruimtelijke Ordening, Wet ruimtelijke ordening en -voorzover van toepassing- de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen.

20.2 Hogere waarde geluid

Wanneer bij uitwerkingsplannen een besluit hogere waarde geluid moet worden vastgesteld, geldt het volgende:

a. Bij de beslissing op de aanvraag om een omgevingsvergunning gelden de regels zoals opgenomen in de beleidsregels 'Hogere waarde geluid';
b. Bij de beslissing op de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld onder a worden de beleidsregels betrokken, zoals die op het moment van indiening van de aanvraag gelden.

Artikel 21 Algemene gebruiksregels

21.1 Gebruik

a. Het is verboden de gronden of opstallen te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming;
b. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruiken van een bijbehorend bouwwerk bij een woning ten dienste van bewoning door een persoon die vanwege zijn gezondheidstoestand is aangewezen op de niet bedrijfsmatige zorg van een bewoner van de woning;
c. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van:
    1. gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
    2. gebouwen ten behoeve van een internetwinkel met afhaalpunt;
    3. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woonruimte;
    4. gronden als staanplaats voor onderkomens;
    5. gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en producten, voor zo ver niet noodzakelijk in verband met het normale beheer en onderhoud van de gronden;
d. Tot een met de bestemming strijdig gebruik, waarbij gronden en gebouwen (geheel of deels) zijn aangewezen voor wonen, woning(-en), woondoeleinden en/of woonfuncties, wordt in ieder geval gerekend:
    1. woningsplitsing;
    2. woningomzetting;
    3. kamerverhuur/-bewoning.

21.2 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheid

a. Bij het beoordelen van een aanvraag omgevingsvergunning voor gebruik, bouwen of afwijken dient, indien de omvang of de bestemming van een gebouw en/of het terrein daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, motorfietsen, fietsen, of andere voertuigen, op eigen terrein in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op of onder het gebouw, en/of op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw of terrein behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer. De parkeergelegenheid bij het beoordelen van een aanvraag omgevingsvergunning voor gebruik, bouwen of afwijken wordt bepaald aan de hand van de "Beleidsregels parkeren" of later door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen vervangende beleidsregel(s);
b. De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare auto's. Aan deze eis wordt voldaan door vast te houden aan de richtlijnen en maatvoering conform de "Beleidsregels parkeren" of later door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen vervangende beleidsregel(s);
c. Indien de bestemming van een gebouw of het terrein 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;
d. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde onder a, b en c:
    1. indien het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit; en
    2. voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien; en
    3. dient daarbij te voldoen aan de afwijkingsregels als opgenomen in de “Beleidsregels parkeren” of later door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen vervangende beleidsregel(s).
e. Ruimte(n) voor het bepaalde onder a, b en c dient, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens deze regels nodig is, beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik met de bestemming.

21.3 Verlichting

a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van het op zodanig wijze aanbrengen van openbare verlichting, terreinverlichting, dan wel andere kunstmatige verlichting op gronden en/of aan bouwwerken langs de Urkervaart, niet zijnde vervanging van reeds voor het van kracht worden van dit bestemmingsplan aanwezige verlichting, waardoor de vliegroute van vleermuizen, zijnde de gronden op de verbeelding aangeduid met de aanduiding 'ecologie' niet meer als zodanig zal worden gebruikt;
b. Met het oog hierop dient bij het aanbrengen van nieuwe verlichting langs de Urkervaart uit een door een deskundige opgestelde verklaring of rapport te blijken, dat deze verlichting de vliegroute van vleermuizen niet zodanig zal verstoren, dat het gebruik hiervan afneemt.

21.4 Afwijken van de gebruiksregels

21.4.1 Omgevingsvergunning

Van het bepaalde in lid 21.1 onder d kan het college van burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken, mits:

a. bij woningsplitsing wordt voldaan aan een minimale gebruiksoppervlakte wonen na splitsing van 60 m^2 per woning en/of zelfstandige woonruimte;
b. wordt voldaan aan een minimale gebruiksoppervlakte wonen van 25 m^2 per onzelfstandige woonruimte bij woningomzetting naar onzelfstandige woonruimte(n);
c. bij woningomzetting niet meer dan 4 onzelfstandige woonruimten per woning en/of zelfstandige woonruimte ontstaan;
d. vanuit mantelzorg voor de zieke bewoner van het perceel de betreffende bijgebouwen tijdelijk geschikt worden gemaakt voor bewoning tot een oppervlakte van maximaal 100 m^2;
e. de behoefte ten behoeve van de beoogde doelgroep is onderbouwd en aangetoond;
f. het beoogde gebruik niet in strijd is met vastgesteld beleid;
g. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 21.2 ten aanzien van parkeren;
h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. het woon- en leefklimaat;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de sociale veiligheid;
    5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

21.4.2 Internetwinkels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 21.1 ten behoeve van het toestaan van internetwinkels met afhaalpunt, mits wordt aangetoond dat:

a. er sprake is van een 'aanvaardbare uitstraling' van de internetwinkel', zoals aangegeven in de beleidsregels 'Internetwinkels';
b. bij de beslissing op de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld onder a worden de beleidsregels betrokken zoals die op het moment van indiening van de aanvraag gelden.

Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de regels van het plan ten behoeve van:

a. het aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bebouwingsgrenzen, voor zover niet zijnde bestemmingsgrenzen, mits het wijzigingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden in de analoge verbeelding;
b. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van palen en masten, met een hoogte van niet meer dan 12 meter.

Artikel 23 Algemene wijzigingsregels

23.1 Algemeen

Met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub a, Wet ruimtelijke ordening kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen voor wat betreft het aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, mits het wijzigingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden in de verbeelding.

Artikel 24 Algemene procedureregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen op grond van artikel 3.6, lid 1, sub d, Wet ruimtelijke ordening is de volgende procedure van toepassing:

a. Het ontwerpbesluit voor het stellen van nadere eisen ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter inzage;
b. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend door publicatie op de gemeentelijke website alsmede door publicatie in één of meer in de gemeente verschijnende dag- of nieuwsbladen;
c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijke en / of mondelinge zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen bij burgemeester en wethouders;
d. Burgemeester en wethouders nemen binnen vier weken na afloop van de terinzagelegging een beslissing, mits er geen zienswijzen zijn ingediend. Is na de ter inzage wel sprake van zienswijzen dan geldt een beslissingstermijn van 8 weken. De beslissing is, indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, met redenen omkleed.

Artikel 25 Overige regels

25.1 Algemene nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van bebouwing en beplanting in verband met het in acht te nemen van afstanden tot wegen ten aanzien van verkeersveiligheid en in verband met het in acht nemen van afstanden tot watergangen.

25.2 Werking wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Hogere grenswaarden Wet geluidhinder

Artikel 26 Hogere grenswaarden verkeerslawaai

26.1 hogere waarde bestaande woning

Met het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering Crisis en herstelwet, ter hoogte van de volgende bestaande woningen de daarbij aangegeven hogere grenswaarden ingevolge artikel 83, lid 1 van de Wet geluidhinder vastgesteld:

Woning	Maatgevende weg	Hogere grenswaarde (L_{den})
Urkerweg 60	Urkerweg (N351)	54 dB

26.2 overige zone - hogere waarde geluid 53 dB

a. Met het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering Crisis en herstelwet, ter plaatse van de volgende aanduiding de daarbij aangegeven hogere grenswaarde ingevolge artikel 83, lid 1 van de Wet geluidhinder vastgesteld:

Aanduiding	Maatgevende weg	Hogere grenswaarde (L_{den})
'overige zone - hogere waarde geluid 53 dB'	Michiel de Ruyterallee	53 dB

b. Bij de beslissing op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - hogere waarde geluid 53 dB' gelden de regels zoals opgenomen in de beleidsregels 'Hogere waarde geluid'.

26.3 overige zone - hogere waarde geluid 58 dB

a. Met het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering Crisis en herstelwet, ter plaatse van de volgende aanduiding de daarbij aangegeven hogere grenswaarde ingevolge artikel 83, lid 1 van de Wet geluidhinder vastgesteld:

Aanduiding	Maatgevende weg	Hogere grenswaarde (L_{den})
'overige zone - hogere waarde geluid 58'	Michiel de Ruyterallee	58 dB

b. Bij de beslissing op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - hogere waarde geluid 58 dB' gelden de regels zoals opgenomen in de beleidsregels 'Hogere waarde geluid'.

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels

Artikel 27 Overgangsrecht

27.1 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.

27.2 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 28 Slotregel

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