bestemmingsplan Westergouwe WG-III.B

vastgesteld

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Westergouwe WG-III.B

vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Groen	15
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	17
Artikel 5	Water	19
Artikel 6	Wonen	21
Artikel 7	Leiding - Ruwwater	25
Hoofdstuk 3	Algemene regels	27
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 9	Algemene bouwregels	29
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	31
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	33
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	35
Artikel 13	Overige regels	37
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	39
Artikel 14	Overgangsrecht	39
Artikel 15	Slotregel	41

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

Het bestemmingsplan Westergouwe WG-III.B met identificatienummer NL.IMRO.0513.1110BPWestergouwe3-DF02 van de gemeente Gouda.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.4 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.8 bebouwing

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

1.9 bebouwingspercentage

de oppervlakte van de bebouwing binnen een bouwperceel, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat perceel.

1.10 bed & breakfast

een aan de woonfunctie ondergeschikte verblijfsvoorziening, bestaande uit het tegen betaling aanbieden van toeristisch en kortdurend verblijf in de woning en/of bijbehorende gebouwen. Een bed & breakfast wordt gerund door de hoofdbewoner(s) van de woning.

1.11 bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning

het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen detailhandelsbedrijf zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.12 beroepsmatige activiteiten in of bij een woning

het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.13 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.14 bouwen

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

1.15 bouwlaag, laag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond; hieronder wordt niet begrepen:

a. een onderbouw: een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven peil is gelegen;
b. een vide, waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van de onderliggende laag;
c. een zolder, waarvan de oppervlakte, voor zover de bouwhoogte groter is dan 1,5 m, niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de onderliggende laag.

1.16 bouwperceel

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

1.17 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.18 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.19 bruto vloeroppervlak

het vloeroppervlak volgens NEN 2580.

1.20 dakkapel

een uitspringend dakvenster, aangebracht op het hellende dakvlak en aan alle zijden omgeven door het betreffende dakvlak.

1.21 dakopbouw

een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok en/of de goot van het dak waardoor de bouwhoogte van het gebouw toeneemt.

1.22 dakvlak

een hellend vlak in een dak.

1.23 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren aan personen, die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending.

1.24 gebouw

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

1.25 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.26 hospitaverhuur

ondergeschikte kamerverhuur op niet professionele basis. De hoofdbewoner is de verhuurder van de kamer(s) en is woonachtig op het adres en is ingeschreven in de gemeentelijke basis administratie.

1.27 huishouden

een huishouden bestaat uit één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen. Van een huishouden is slechts sprake indien er bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners is. Ook een mantelzorg-relatie kan worden aangemerkt als een huishouden.

1.28 kamerverhuur

het verhuren van onzelfstandige woonruimte. Voor de toepassing van deze regels wordt het bewonen van zelfstandige woonruimte door meer dan één huishouden eveneens als kamerbewoning/kamerverhuur beschouwd.

1.29 logies/logiesfunctie

alle vormen van logies/ verhuur met commerciële doeleinden van de gehele woning voor kortdurend, toeristisch verblijf aan derden.

1.30 maatschappelijke voorzieningen

overheids-, medische, educatieve, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening, kinderdagverblijven, kinderopvang en zorg.

1.31 nok

een snijpunt van twee of meer dakvlakken, zijnde de hoogste lijn van het dak.

1.32 ondergeschikte horeca

horeca welke dient ter ondersteuning van de hoofdfunctie en daar onderdeel van uitmaakt, waarbij de horecafunctie qua oppervlak, aard en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;

1.33 onderkomen

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, loodsen, keten en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.34 onzelfstandige woonruimte

woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij keuken, toilet en badkamer als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt.

1.35 peil

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

1.36 recreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden voor extensieve dagrecreatie, dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

1.37 seksinrichting

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

1.38 straatmeubilair

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:
a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
b. telefooncellen, abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
d. afvalinzamelsystemen.

1.39 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel waarin de voordeur is gesitueerd.

1.40 voorgevelrooilijn

de aan de zijde van de openbare weg gelegen rooilijn, met dien verstande dat op hoeksituaties sprake kan zijn van twee of drie voorgevelrooilijnen.

1.41 wonen/ woondoeleinden

Het duurzaam gehuisvest zijn in een woning of wooneenheid conform de onderhavige begripsbepaling.

1.42 woning/ wooneenheid

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot zijdelingse perceelsgrens

vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw tot die perceelsgrens op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, vlaggenmasten, bewassings-, luchtbehandelings- en liftinstallaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 de grondoppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk

buitenwerks en boven peil.

2.5 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.

2.6 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen en water;
b. voet- en fietspaden;
c. sport- en speelvoorzieningen;
d. straatmeubilair;
e. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

a. Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend nutsgebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m;
b. Ten behoeve van water is het mogelijk andere bouwwerken zoals bruggen, duikers, damwanden en soortgelijke bouwwerken te bouwen.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wegen;
b. pleinen;
c. voet- en fietspaden;
d. parkeervoorzieningen;
e. speelvoorzieningen;
f. groenvoorzieningen en water;
g. straatmeubilair;
h. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend nutsgebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer mag bedragen dan 10 m;
b. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 5 m;
c. ten behoeve van water bouwwerken, zoals bruggen, duikers, damwanden en soortgelijke bouwwerken mogen worden gebouwd.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water;
b. recreatief medegebruik;
c. groenvoorzieningen;
d. kaden en oevers;
e. ter plaatse van de aanduiding 'brug' een brug ten behoeve van langzaam verkeer;

met de daarbij behorende:

f. voorzieningen en bouwwerken ten dienste van de waterhuishouding;
g. voorzieningen voor verblijf, zoals vlonders, steigers en gelijksoortige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 6 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen, waaronder tevens wegen, voet- en fietspaden zijn begrepen;
b. tuinen en erven;
c. aan de functie onder a gebonden parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen en water;
e. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer', uitsluitend wegen, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden en groen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Geurcontour

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - geurcontour' geen gebouwen toegestaan, uitgezonderd gebouwen voor nutsvoorzieningen.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
a. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn gestapelde woningen toegestaan;
b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld uitgesloten' zijn gestapelde woningen niet toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'aantal bouwlagen' mag het aantal bouwlagen niet meer bedragen dan aangegeven;
d. op locaties waar geen aanduiding 'aantal bouwlagen' is aangegeven, mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 12 m;
e. herbouw, dan wel vervangende nieuwbouw, van een vrijstaand, twee-aan-een gebouwd, geschakeld en aaneengebouwd hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het oorspronkelijke, legaal opgerichte hoofdgebouw;
f. bij herbouw, dan wel vervangende nieuwbouw, van een vrijstaand, twee-aan-een gebouwd, geschakeld en aaneengebouwd hoofdgebouw bedraagt de diepte en breedte van het hoofdgebouw niet meer en niet minder dan de diepte en breedte van het oorspronkelijke, legaal opgerichte hoofdgebouw;
g. dakkapellen zijn toegestaan mits:
    1. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,75 m bedraagt;
    2. de afstand tussen de goot van het hoofdgebouw en de dakkapel tenminste 0,5 m bedraagt; en
    3. de breedte van de dakkapel aan de voor- en zijkant van woning ten hoogste 60% van de woningbreedte bedraagt; en
    4. de onderlinge afstand tussen twee dakkapellen geplaatst in hetzelfde dakvlak tenminste 0,5 m bedraagt.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd mits:
a. bijbehorende niet worden gebouwd voor de voorgevel van het hoofdgebouw;
b. de goothoogte niet meer bedraagt dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
c. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m;
d. de onder c opgenomen maatvoering mag met maximaal 0,3 m worden overschreden ten behoeve van isolatie, afschot en opstand;
e. de diepte niet meer bedraagt dan 3 m, gemeten uit de achter- en/of zijgevelbouwgrens van het hoofdgebouw;
f. het gezamenlijke grondoppervlak aan bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 55 m² en het bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer bedraagt dan 70%.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd mits:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedraagt dan:
   1. 1 m op de gronden voor de voorgevelrooilijn;
   2. 2 m voor het overige;
b. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer bedraagt dan 3 m.

6.2.5 Voorwaardelijk verplichting bouwpeil

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een woning, mag alleen worden verleend als de woning niet lager wordt gebouwd dan -4,7 NAP.

6.2.6 Voorwaardelijke verplichting mechanische ventilatie

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een woning, mag pas worden verleend, indien in voldoende mate is aangetoond dat die woning wordt voorzien van een afsluitbare mechanische ventilatie, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen bij calamiteiten.

6.2.7 Voorwaardelijke verplichting geluid

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een geluidsgevoelig gebouw, mag pas worden verleend, indien vaststaat dat op de gevel(s) van dit gebouw de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde) ingevolge het besluit hogere waarden, met inachtneming van de in deze beschikking gestelde voorwaarde(n) en aantallen, niet overschrijdt.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Toegestaan gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het medegebruik van woningen en/of bijbehorende bouwwerken als praktijkruimte voor beroepsmatige activiteiten en bedrijfsmatige activiteiten die in de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1, mits:

a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat het bruto vloeroppervlak gebruikt voor beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten niet meer mag bedragen dan 35% van het vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m²;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;
c. geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt in de omgeving;
d. er wordt voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein overeenkomstig het bepaalde in lid 13.1;
e. de beroepsmatige activiteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
f. geen detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de beroepsmatige activiteiten.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Wonen, tuinen en erven

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 onder e om de gronden ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' te gebruiken voor van wonen, tuinen en erven, mits:

a. de gronden zijn gelegen binnen een afstand van 5 m van de aanduidingsgrens 'verkeer';
b. de bodem geschikt is of geschikt gemaakt wordt voor een gebruik ten behoeve van wonen, tuinen en/of erven.

6.4.2 Medegebruik van woningen en/of bijbehorende bouwwerken voor bedrijfsmatige activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.3.1 ten behoeve van het medegebruik van woningen en/of bijbehorende bouwwerken voor bedrijfsmatige activiteiten die in de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 2, mits:

a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat het bruto vloeroppervlak gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten niet meer mag bedragen dan 35% van het vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m²;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
c. geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt in de omgeving;
d. er wordt voorzien in de voldoende parkeerruimte op eigen terrein overeenkomstig het bepaalde in lid 13.1;
e. de bedrijfsmatige activiteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
f. geen detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de bedrijfsmatige activiteiten.

Artikel 7 Leiding - Ruwwater

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Ruwwater' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een watertransportleiding met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Primair

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming Leiding - Ruwwater worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m.

7.2.2 Secundair

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen geen andere bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen worden gebouwd.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 ten behoeve van het bouwen van bouwwerken ten dienste van de andere voorkomende bestemmingen als bedoeld in lid 7.2.2, mits:

a. de belangen met betrekking tot de betrokken leidingen dit toelaten;
b. advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leiding alvorens een omgevingsvergunning kan worden afgegeven.

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

7.4.1 Verbod op het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders binnen de in lid 7.1 bedoelde bestemming de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven dan wel indrijven van voorwerpen;
c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden;
d. het aanbrengen van oppervlakteverharding;
e. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Uitzonderingen op het verbod van uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het bepaalde in sublid 7.4.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

a. in het kader van het onderhoud of beheer van de leiding;
b. van geringe omvang of gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de leiding;
c. van niet ingrijpende betekenis.

7.4.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden wordt slechts verleend indien door de werken en werkzaamheden geen schade kan ontstaan aan de leiding.

7.4.4 Advies

In het kader van de beoordeling van een aanvraag voor omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Aantal woningen

Het totaal aantal woningen bedraagt ten hoogste 458.

9.2 Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen

Vlaggenmasten, antennemasten, schoorstenen en dergelijke, die deel uitmaken van een gebouw, mogen de voor dat gebouw toegestane maximale bouwhoogte met niet meer dan 8 m overschrijden.

9.3 Dakopbouwen ten behoeve van bewassings-, luchtbehandelings- en liftinstallaties

Dakopbouwen ten behoeve van bewassings-, luchtbehandelings- en liftinstallaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen installaties zijn toegestaan, mits deze niet hoger zijn dan 3,5 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.

9.4 Onderkeldering

9.4.1 Bouwregels

Voor ondergrondse bouw zijn de bestemmingsplanregels ten aanzien van de toelaatbaarheid, aard, omvang en situering van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat ondergrondse bouw uitsluitend is toegestaan:

a. onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, mits gebouwd wordt tussen peil en 3,5 m onder peil;
b. voor ondergrondse funderingen en ondergrondse andere bouwwerken, mits de bouwgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden.

9.4.2 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 9.4.1 onder a. ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, mits:

a. de bouwhoogte van kelders ten minste 0,1 m beneden peil bedraagt;
b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de openbare weg ten minste 1 m bedraagt, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelsgrens mag worden gebouwd;
c. kelders niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

9.5 Overschrijding bouwgrenzen

Bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreepartijen, veranda's of daken, mits de overschrijding ten hoogste 1 m bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Verboden gebruik

Een verboden gebruik is in ieder geval het gebruik:

a. van onbebouwde gronden voor:
   - het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;

   1. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
      - het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met:
      - het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
      - de opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;
      - het opslaan of storten van afval- of meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen;

b. van bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, horeca of detailhandel, voor zover zulks niet expliciet is toegestaan ingevolge de bestemmingsregels;

10.2 Gebruik woning door één huishouden

a. Tot een gebruik in strijd met de bestemmingen wordt in ieder geval gerekend:
   1. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
   2. het gebruik van de woning voor bedrijfsmatige kamerverhuur of onzelfstandige woonruimte.

b. Tot een gebruik niet in strijd met de bestemmingen wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de woning voor hospitaverhuur van maximaal twee kamers aan maximaal twee huishoudens ten behoeve van woondoeleinden.

10.3 Gebruik bed & breakfast

Het gebruik van een woning voor het verhuren van kamers ten behoeve van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
b. de bed & breakfast is ingeschreven in het register voor toeristische verhuur;
c. de bed en breakfast mag alleen gebruikt worden voor recreatief en zakelijk toerisme;
d. er kunnen maximaal 2 kamers in gebruik worden genomen als bed & breakfast;
e. het aantal personen dat gelijktijdig gebruik maakt van de bed & breakfast mag maximaal 4 personen bedragen;
f. personen mogen maximaal 21 nachten achtereen gebruik maken van de bed & breakfast;
g. de kamers maken onderdeel uit van het hoofdgebouw of bijgebouw van de woning;
h. de bed & breakfast wordt door de hoofdbewoner uitgeoefend en deze blijft ook als woning aanwezig tijdens het verblijf van gasten;
i. er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor auto en fiets;
j. de kamers mogen na beëindiging van de bed & breakfast niet functioneren als zelfstandige wooneenheid.

10.4 Gebruik logiesfuncties of vakantieverhuur volledige woning

Het gebruik van de woning als logiesfunctie (vakantieverhuur van volledige woning), is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
b. de woning is als logiesfunctie ingeschreven in het register voor toeristische verhuur;
c. het aantal personen dat gelijktijdig gebruik maakt van de logiesfunctie mag maximaal 6 bedragen;
d. de woning mag maximaal 60 dagen per kalenderjaar worden verhuurd als logiesfunctie;
e. de verhuur van de woning wordt door de hoofdbewoner uitgeoefend die op het betreffende adres staat

ingeschreven in de basisregistratie personen;

f. de hoofdbewoner heeft toestemming van de rechtmatige eigenaar en/of VVE voor het verhuren van de woning;
g. de hoofdbewoner zorgt voor toezicht tijdens het verblijf van de gasten en is bereikbaar bij calamiteiten of overlast;
h. de logiesfunctie mag geen nadelige invloed uitoefenen op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen veroorzaken in de directe omgeving.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:

a. een afwijking ten aanzien van de voorgeschreven bouwhoogte van gebouwen, bouwhoogte van andere bouwwerken, grondoppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanduidingen, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 15% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages;
b. een afwijking ten aanzien van het voorgeschreven aantal woningen, mits deze afwijking niet meer bedraagt dan 5% van het in het plan voorgeschreven aantal;
c. het bouwen van andere bouwwerken, zoals vlaggenmasten, artistieke kunstwerken, antennes e.d. tot een bouwhoogte van 15 m, mits belangen van derden niet in onevenredige mate worden aangetast.

11.2 Afwijking voor kamerverhuur of onzelfstandige woonruimte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 10.2 sub b voor kamerverhuur of onzelfstandige woonruimte, mits:

a. de onzelfstandige woonruimte gevestigd wordt binnen een woning met een bestemming 'Wonen';
b. het totaal aantal onzelfstandige woonruimtes niet meer dan vier per woning is;
c. een onzelfstandige woonruimte een minimale gebruiksoppervlakte van 12 m² heeft;
d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad. Deze belangen worden aantoonbaar meegenomen in de aanvraag;
e. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en motoren;
f. er wordt voorzien in voldoende ruimte voor (brom- en snor-)fietsen en containers voor huishoudelijk afval op eigen terrein ten behoeve van bewoners van de woning.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op een afwijking ten aanzien van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, maatvoeringsgrenzen en overige aanduidingen op de verbeelding in het horizontale vlak die noodzakelijk is, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 15 m bedraagt.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

a. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
b. Aan het bepaalde in 13.1 sub a wordt geacht te zijn voldaan indien het aantal parkeerplaatsen ten minste overeenkomt met het aantal parkeerplaatsen dat voor het betreffende gebied en de betreffende functie is genoemd in de tabel in Bijlage 2 met inachtneming van de toepassingsregels onder aan de tabel.
c. In afwijking van het bepaalde onder b, wordt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - autoluw woongebied' eveneens aan het bepaalde in 13.1 sub b voldaan indien het aantal parkeerplaatsen ten minste 1,3 per woning bedraagt, indien en voor zover wordt aangetoond dat:
    1. in promotie naar en verkoop of verhuur aan potentiële kopers of huurders, expliciet is gemaakt, in woord en/of geschrift, dat de betreffende woningen in een autoluw milieu worden gerealiseerd;
    2. in de huurovereenkomst of koopakte een bepaling is opgenomen met de strekking dat de bewoner zich bewust is dat gehuurd/gekocht wordt in een autoluw woonmilieu, en dat de bewoner de voordelen en beperkingen van het wonen in een autoluw woonmilieu onderkent. Een dergelijke bepaling dient in de bewuste huurovereenkomsten vermeld te blijven en in koopaktes met een kettingbeding te worden doorgelegd naar opvolgende kopers en als zodanig notarieel te worden vastgelegd (geciteerd) in de betreffende notariële akten van levering.
d. De in 13.1 sub a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's, inclusief de rijwegen om deze ruimten te bereiken, moeten redelijkerwijs bereikbaar zijn per auto en onafhankelijk van andere parkeerruimten kunnen functioneren. Voorts moet deze ruimte afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
    1. indien de desbetreffende afmetingen in overeenstemming zijn met het bepaalde in NEN 2443, uitgave 2000, de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV 2012 van het CROW) en de CROW publicatie 293 Ontwerpwijzer parkeergarages. wat betreft de in de bijlage opgenomen afmetingen van parkeerwegen;
    2. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte in overeenstemming is met de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV 2012 van het CROW) en de CROW-publicatie 337 Richtlijn toegankelijkheid.
e. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in de behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort.
f. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 13.1 sub a en e:
    1. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien. In het geval in het openbaar gebied wordt voorzien in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte is het uitsluitend toegestaan op grond van dit onderdeel ontheffing te verlenen indien het naar het oordeel van burgemeester en wethouders redelijkerwijs fysiek onmogelijk of uit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst is op eigen terrein in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte te voorzien, of
    2. in situaties waar het algemeen belang is gediend, waarbij in voorkomende gevallen maatwerk kan worden geboden.

13.2 Wijziging parkeernormering

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het bepaalde in artikel 13.1 wijzigen indien nieuw gemeentelijk beleid inzake het aspect 'parkeren' is vastgesteld. De wijziging van het bepaalde in artikel 13.1 en de tabel in bijlage 2 is dan conform het nieuw gemeentelijk beleid inzake het aspect 'parkeren'.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens omgevingsvergunning voor de activiteit 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 de activiteit bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.1.2 Afwijking vergroting bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het bepaalde in sublid 14.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 14.1.1 met maximaal 10%.

14.1.3 Uitgesloten bouwwerken

Sublid 14.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd zijn met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 Gebruik

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

14.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.2.1, 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.

14.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 14.2.1, 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.

14.2.4 Uitgesloten gebruik

Lid 14.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Westergouwe WG-III.B'.