Bestemmingsplan

- Regels -

D'r Pool

Gemeente Kerkrade

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

D'r Pool

Gemeente Kerkrade

IDN-nummer:	NL.IMRO.0928.BPDrPool-Vg01
Status:	vastgesteld
Datum:	19 maart 2024

Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**17**
Artikel 3	Groen	17
Artikel 4	Verkeer	19
Artikel 5	Wonen	21
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**25**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 7	Algemene bouwregels	26
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 9	Algemene procedureregels	29
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**31**
Artikel 10	Overgangsrecht	31
Artikel 11	Slotregel	32

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'D'r Pool' met identificatienummer NL.IMRO.0928.BPDrPool-Vg01 van de gemeente Kerkrade.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan huis verbonden beroep:

het in een woning en/of daarbij behorend, al dan niet vrijstaand, bijgebouw uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen beroep, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, waarbij degene die het beroep uitoefent ook bewoner van de woning is en waarbij de beroepsactiviteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: detailhandel, een afhaalzaak, een horecabedrijf en een raamprostitutiebedrijf.

1.4 aanbouw:

gebouw, dat in functioneel en bouwkundig opzicht zodanig aansluit op het hoofdgebouw, dat het van het hoofdgebouw deel is gaan uitmaken; onder aanbouw wordt mede verstaan een uitbouw.

1.5 aanduiding:

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

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 aangebouwd bijgebouw:

een bijgebouw dat op enigerlei wijze aan het hoofdgebouw is aangebouwd door het verankeren van vloer, dak of mu(u)r(en) en/of door het gebruik maken van dezelfde constructiemu(u)r(en).

1.8 achtergevel:

de gevel van een gebouw, die is gesitueerd tegenover de hoofdvoorgevel van het betreffende gebouw.

1.9 ambachtelijke en consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten:

het in een woning en/of daarbij behorend, al dan niet vrijstaand, bijgebouw uitoefenen van een op zakelijke dienstverlening gericht ambachtelijk bedrijf, waarbij de activiteiten geheel of overwegend geschieden door middel van handwerk, dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een kapper, schoenmaker of goudsmid of hiermee gelijk te stellen bedrijf, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, degene die het bedrijf uitoefent ook de bewoner van de woning is en waarbij de bedrijfsactiviteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: detailhandel, een afhaalzaak, een horecabedrijf en een raamprostitutiebedrijf.

1.10 archeologische waarde:

de aan het gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.11 bebouwing:

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

1.12 bed and breakfastvoorziening:

een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als toeristisch recreatieve activiteit, die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming. Onder een bed and breakfastvoorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.13 bestaand:

- bebouwing: aanwezig op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel die op dat tijdstip op basis van een afgegeven vergunning mag worden gebouwd, tenzij de regels anders bepalen;
- gebruik: het gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestaat op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning.

1.17 bijgebouw:

Een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.18 bouwen:

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

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwlaag:

Een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van een kelder/onderbouw, dakopbouw, set-back en de ruimte(n) in de kapverdieping/zolder. Voor de bouwlaag gelden de navolgende maximale afmetingen: de bouwlaag heeft een maximale hoogte van 3,5m indien het woningen respectievelijk woongebouwen betreft en een maximale hoogte van 4,5m indien het andere gebouwen betreft.

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak:

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

1.24 bouwwerk:

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

1.25 coffeeshop:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat blijkens zijn constructie en inrichting is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig verstrekken van soft-drugs, al dan niet in combinatie met eetwaren en alcoholvrije dranken bestemd en gereed voor direct gebruik ter plaatse. Het afhalen van waren is hieronder eveneens begrepen. Het verstrekken in welke vorm dan ook van ecodrugs, in casu opwekkende en hallucinerende middelen, als bedoeld in artikel 2 en 3 van de Opiumwet is hieronder begrepen.

1.26 consumentverzorgende dienstverlening, c.q. bedrijfsactiviteiten:

zie onder begrip ‘ambachtelijke en consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten’.

1.27 dakopbouw:

ondergeschikte opbouw op het dakvlak van een gebouw ten behoeve van voorzieningen zoals noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties.

1.28 detailhandel:

het bedrijfsmatig aan particulieren te koop of te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop of ten verhuur, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen.

1.29 ecoproducten:

verzamelnaam voor plantaardige producten met een sterke stimulerende werking. De betreffende producten zoals onder andere psychedelische paddestoelen, sommige cactussen, yohimbe en kava kava hebben een psycho-actieve werking.

1.30 ecoshop:

een voor publiek toegankelijk gebouw dat blijkens zijn constructie en inrichting is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling, verkopen of leveren van ecoproducten voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.31 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

1.32 externe veiligheid:

een ruimtelijke situatie waar activiteiten plaatsvinden of mogelijk worden gemaakt op daartoe bestemde gronden die voor de gebruikers van de ruimte buiten die gronden een specifiek risico inhoudt. Het specifieke risico betreft een bepaalde overlijdenskans die de gebruikers afzonderlijk lopen door de gevolgen van het vrijkomen van een gevaarlijke stof bij een ongeval met de betreffende activiteit, als mede de kans dat een groep van bepaalde omvang onder de gebruikers in één keer tegelijk dodelijk wordt getroffen door het bedoelde ongeval. Beide kansen hebben betrekking op het direct of op korte termijn overlijden door de effecten en worden veroorzaakt door bij het ongeval vrijkomende gevaarlijke stof.

1.33 gebouw:

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

1.34 gebruiken:

het gebruiken, doen en laten gebruiken.

1.35 grondgebonden woning:

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

1.36 growproducten:

verzamelnaam voor producten welke gebruikt worden voor de kweek van hennep zoals onder andere meststoffen, zaden, groeilampen, ventilatoren, lectuur.

1.37 growshop:

een voor publiek toegankelijk gebouw dat blijkens zijn constructie en inrichting is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling, verkopen of leveren van growproducten voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.38 headproducten:

verzamelnaam voor producten welke verwant zijn aan de hasj-cultuur zoals onder andere waterpijpen, vloeipapier, cocaïnedoosjes en versnijdingsmiddelen zoals cafeïne.

1.39 headshop:

een voor publiek toegankelijk gebouw dat blijkens zijn constructie en inrichting is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling, verkopen of leveren van headproducten voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.40 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.

1.41 huishouden:

de bewoning van een woning door:

a. één persoon;
b. twee of meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voeren of willen voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan,

niet zijnde kamerverhuur.

1.42 infiltratievoorziening:

een - ondergrondse - buffer voor regenwater, zoals bijvoorbeeld een verzameling infiltratiekratten, van waaruit geleidelijke infiltratie van regenwater in de ondergrond plaats kan vinden.

1.43 kamerbewoning:

het bewonen van een onzelfstandige woonruimte.

1.44 kamerverhuur:

het verhuren van een onzelfstandige woonruimte.

1.45 kampeermiddel:

a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, toercaravans, vouwwagens, campers of huifkarren;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1a van de Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, een en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.46 kantoor:

een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard ten behoeve van derden.

1.47 kapverdieping/zolder:

opbouw op de bovenste bouwlaag, die wordt opgericht met minimaal twee schuine zijden waarvan de hellingen maximaal 60° bedragen.

1.48 kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0.50 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen.

1.49 maaiveld:

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

1.50 maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een maatvoeringssymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten. Indien en voorzover twee maatvoeringsvlakken middels de figuur 'relatie' met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één maatvoeringsvlak.

1.51 ondergeschikt:

In aard en omvang of functioneel, ruimtelijk en/of architectonisch opzicht ten dienste van een hoofdfunctie/gebouw.

1.52 onderkomens:

voor verblijf geschikte - al dan niet aan de bestemming onttrokken - voer- en vaartuigen, arken, caravans en stacaravans voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten.

1.53 openbaar nut; openbare nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, rioleringen, hemelwaterzuivering, duurzame energieopwekking, ecologische voorzieningen, ondergrondse lokale leidingen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en en apparatuur voor telecommunicatie dan wel naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen voorzieningen. Onder voorzieningen van openbaar nut wordt in dit kader ook verstaan voorzieningen als voornoemd, voor collectief gebruik door bewoners, zoals collectieve voorzieningen voor het opwekken van dan wel het gebruiken van duurzame energie.

1.54 overig bouwwerk:

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

1.55 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.56 peil:

a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: de hoogte van de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.57 prostitutie:

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

1.58 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijk gebouw of gedeelte van een gebouw, waarin handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel, zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verhuren en/of leveren van seksartikelen. Een prostitutiebedrijf is hieronder mede begrepen. Seks- en/of pornobedrijf is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit plan.

1.59 set-back:

een gedeelte van een gebouw, dat op de bovenste bouwlaag is gesitueerd en waarvan de gevels aan alle zijden tenminste 1,5m achter de gevels van de daaronder liggende bouwla(a)g(en) worden gebouwd.

1.60 smartproducten:

verzamelnaam voor producten met een sterke stimulerende werking. De betreffende producten zoals onder andere herbal, XTC, frisdranken met guarana, producten met efedrine en paddo’s kunnen zijn samengesteld uit meerdere, oppeppende, psychotrope stoffen.

1.61 smartshop:

een voor publiek toegankelijk gebouw dat blijkens zijn constructie en inrichting is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling, verkopen of leveren van smartproducten voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.62 softdrugswinkel

een winkel of een gedeelte van een gebouw dat wordt gebruikt voor het verkopen van softdrugs en/of artikelen voor het vervaardigen van deze waren.

1.63 stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's ter plaatse bepaald beeld in samenhang met de ter plaatse aanwezige beelden gevormd door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n).

1.64 voorgevel:

de gevel van een hoofdgebouw, die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt en die is gekeerd naar de weg of het openbaar gebied.

1.65 voorgevelrooilijn:

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

1.66 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning.

1.67 woning:

Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden, met dien verstande dat:

- onder een meergezinswoning (gestapeld) wordt verstaan een gebouw, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
- onder een vrijstaande woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen hoofdgebouw is aangebouwd en waarvan de zijgevels ook niet in de zijdelingse perceelgrens zijn aangezet;
- onder een halfvrijstaande woning wordt verstaan een woning, waarvan een zijgevel van het hoofdgebouw aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen hoofdgebouw is aangebouwd en waarvan een zijgevel in de zijdelingse perceelgrens is gebouwd;
- onder een gesloten (tussen) woning wordt verstaan een woning, waarvan beide zijgevels van het hoofdgebouw aan de op de aangrenzende bouwpercelen gelegen hoofdgebouwen zijn aangebouwd en waarvan de zijgevels in de zijdelingse perceelgrenzen zijn gebouwd.

Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van een eigen toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.

1.68 woning met kamergewijze verhuur:

het verschaffen van woonverblijf in één gedeelte van een woning middels meer dan één wooneenheid (voor kamergewijze verhuur). De bewoners hebben gezamenlijk één ingang. Daarnaast delen de bewoners van de wooneenheden minimaal 1 van de volgende voorzieningen: badkamer, keuken of toilet.

1.69 woningomzetting:

omzetting van een woning naar één of meer onzelfstandige wooneenheden voor kamergewijze verhuur.

1.70 woningsplitsing:

het bouwkundig en/of functioneel splitsen van een woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden. Hierdoor ontstaan in één gebouw minimaal twee zelfstandige woningen, met ieder hun eigen voorzieningen als een badkamer, keuken, toilet, slaapkamer(s) en woonkamer en een eigen afsluitbare toegang.

1.71 wooneenheid voor kamergewijze verhuur:

Een onzelfstandig gedeelte van een woning met kamergewijze verhuur, welk gedeelte dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de wooneenheid is het gezamenlijk gebruik (met andere wooneenheden) van een toiletruimte, badruimte en/of keuken. Een wooneenheid kan uit meerdere ruimtes bestaan.

1.72 zijgevel:

een gevel van een gebouw, die niet een hoofdvoorgevel of een achtergevel is.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

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

2.2 het bebouwingspercentage:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.6 de hoogte van een windturbine:

Vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

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 scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

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

2.9 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.10 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.

2.11

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum diepte van 2.00 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen in de vorm van parken, plantsoenen en groenstroken;
b. water- en vijverpartijen;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

c. verhardingen ten behoeve van voet- en fietspaden en het ontsluiten van woningen en tuinen;
d. speelvoorzieningen;
e. straatmeubilair;
f. openbare nutsvoorzieningen;
g. voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen, afvoeren en/of zuiveren van hemelwater.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken ten dienste van het openbaar nut

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken ten dienste van openbaar nut gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte en oppervlakte van gebouwen en bouwwerken ten dienste van het openbaar nut mag maximaal 3m respectievelijk 15m² bedragen, met dien verstande dat:
   1. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en voor verlichting maximaal 8m mag bedragen;
   2. de bouwhoogte van ecologische voorzieningen zoals faunatorens maximaal 8 m mag bedragen;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 3m bedragen, met uitzondering van:

a. antennes en vlaggenmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 8m mag bedragen;
b. terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2m mag bedragen;
c. speelvoorzieningen, educatieve voorzieningen en voorzieningen gericht op het faciliteren van ontmoeten in de openbare ruimte, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5m mag bedragen.

3.2.3 Voorschriften aan vergunning met het oog op archeologische vondsten

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voorschriften verbinden waarin wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Deze voorschriften kunnen inhouden:

a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. het doen van een opgraving;
c. het begeleiden van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de situering en maatvoering van de bebouwing indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een

onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, dan wel indien zulks noodzakelijk is in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;

b. de situering en maatvoering van de bebouwing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse;
c. te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

3.3.2 Procedure

Bij het stellen van nadere eisen, c.q ten aanzien van een voorgenomen nadere eis wordt de in artikel 9.1.1 opgenomen procedure gevolgd.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Groter(e) oppervlak en/of bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 en 3.2.2, teneinde ten behoeve van een gebouw en bouwwerken een groter(e) oppervlak en/of bouwhoogte toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en vanuit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
d. het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.

3.4.2 Procedure

Bij toepassing van een in dit artikel opgenomen bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels wordt de in artikel 9.1.2 opgenomen procedure gevolgd.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

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

a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste en vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, bestaande uit maximaal twee rijstroken;
b. voet- en fietspaden;
c. verblijfsdoeleinden;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. openbare nutsvoorzieningen;
g. voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen, afvoeren en/of zuiveren van hemelwater;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

h. kunstwerken;
i. speel- en straatmeubilair
j. overige voorzieningen ten behoeve van of ten dienste van het wegverkeer.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3m.
b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 25m².

4.2.2 Bouwwerken ten dienste van het openbaar nut

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken ten dienste van openbaar nut gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte en oppervlakte van gebouwen en bouwwerken ten dienste van het openbaar nut mag maximaal 3m respectievelijk 25m² bedragen, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en voor verlichting maximaal 8m mag bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3m, met uitzondering van:
    1. antennes en vlaggenmasten, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 8m mag bedragen;
    2. terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2m mag bedragen.

4.2.4 Voorschriften aan vergunning met het oog op archeologische vondsten

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voorschriften verbinden waarin wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Deze voorschriften kunnen inhouden:

a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. het doen van een opgraving;
c. het begeleiden van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de situering en maatvoering van de bebouwing indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, dan wel indien zulks noodzakelijk is in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
b. de situering en maatvoering van de bebouwing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse;
c. te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

4.3.2 Procedure

Bij het stellen van nadere eisen, c.q ten aanzien van een voorgenomen nadere eis wordt de in artikel 9.1.1 opgenomen procedure gevolgd.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Groter(e) oppervlak en/of bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1, 4.2.2 en 4.2.3, teneinde ten behoeve van een gebouw en bouwwerken een groter(e) oppervlak en/of bouwhoogte toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en vanuit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
d. het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord.

4.4.2 Procedure

Bij toepassing van een in dit artikel opgenomen bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels wordt de in artikel 9.1.2 opgenomen procedure gevolgd.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

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

a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste en vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. verkoop van motorbrandstoffen, waaronder begrepen lpg.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan huis verbonden beroepen, met inachtname van het bepaalde in 5.5.2;

met de daarbij behorende voorzieningen zoals:

c. tuinen, erven en terreinen;
d. verhardingen ten behoeve van voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en het ontsluiten van woningen en tuinen;
e. een ondergrondse parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
f. straatmeubilair;
g. groenvoorzieningen;
h. openbare nutsvoorzieningen;
i. voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen, afvoeren en/of zuiveren van hemelwater.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

a. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', waarbij de voorgevel dient te zijn georiënteerd richting de openbare ruimte;
b. de voorgevel van een woning dient in de naar de weg c.q. de openbare ruimte gekeerde bouwgrens te worden gebouwd, dan wel evenwijdig daaraan op maximaal 3 meter daarachter;
c. het aantal te bouwen woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
d. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1 geldt dat:
    1. óf tot de op de verbeelding aangegeven maximaal 3 bouwlagen mag worden gebouwd met een platte afdekking;
    2. óf mag worden gebouwd in maximaal twee bouwlagen, voorzien van een kap met een dakhelling van maximaal 60°;
e. gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' en 'specifieke bouwaanduiding - 3';
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' mag bebouwing enkel plat worden afgedekt;
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' mag bebouwing worden afgedekt met een kap met een dakhelling van maximaal 30°;
h. met betrekking tot de overige maatvoeringen gelden de in de navolgende tabel opgenomen maten:

Woningklasse	*Minimale breedte hoofdgebouw*	*Minimale afstand hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens*
grondgebonden, vrijstaand	6 m	3 m
grondgebonden, halfvrijstaand	5,5 m	-
grondgebonden, aaneengesloten	5,5 m	-

i. woningsplitsing en/of woningomzetting is niet toegestaan.

5.2.2 Ondergrondse parkeergarage

Voor het bouwen van ondergrondse parkeergarages gelden de volgende regels:

a. het bouwen van een ondergrondse parkeergarage is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
b. de verticale bouwdiepte mag ten opzichte van het peil maximaal 6 meter bedragen.

5.2.3 Bijgebouwen

Bijgebouwen mogen worden opgericht, vrijstaand van dan wel aangebouwd aan een grondgebonden woning, daaronder mede begrepen de van de woning deel uitmakende aanbouw, met dien verstande dat:

a. bijgebouwen op minimaal 3m achter de voorgevelrooilijn dienen te worden gebouwd;
b. de goothoogte van aangebouwde bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de bovenkant van de scheidingsconstructie tussen de begane grond en de eerste verdieping van de woning plus 0,3m;
c. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de goothoogte;
d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen niet meer dan 3m mag bedragen;
e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen niet meer dan 5m mag bedragen, waarbij bovendien geldt dat:
    1. de dakhelling niet meer dan 55 graden mag bedragen; en
    2. de bouwhoogte verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale bouwhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
f. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen niet meer dan 70m² per bouwperceel mag bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan 50%.

5.2.4 Bouwwerken ten dienste van het openbaar nut

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken ten dienste van openbaar nut gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte en oppervlakte van gebouwen en bouwwerken ten dienste van het openbaar nut mag maximaal 3m respectievelijk 25m² bedragen, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van ecologische voorzieningen zoals faunatorens maximaal 7 m mag bedragen;

5.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

a. bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat overkappingen bij woningen uitsluitend mogen worden gebouwd:
    1. bij een grondgebonden woning, en;
    2. uitsluitend binnen het bouwvlak, op minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn;
b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m mag bedragen, met uitzondering van:
    1. antennes, vlaggenmasten en lichtmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 8m mag bedragen;
    2. speelvoorzieningen, waarvan de bouwhoogte maximaal 5 m mag bedragen;
    3. terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1m en daar achter niet meer dan 2m mag bedragen.

5.2.6 Voorschriften aan vergunning met het oog op archeologische vondsten

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voorschriften verbinden waarin wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Deze voorschriften kunnen inhouden:

a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. het doen van een opgraving;
c. het begeleiden van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de situering en maatvoering van de bebouwing indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, dan wel indien zulks noodzakelijk is in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
b. de situering en maatvoering van de bebouwing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse;
c. te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

5.3.2 Procedure

Bij het stellen van nadere eisen, c.q ten aanzien van een voorgenomen nadere eis wordt de in artikel 9.1.1 opgenomen procedure gevolgd.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Situering voorgevel

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 onder b voor het op een kleinere afstand dan 3m plaatsen van de voorgevel achter de voor betreffend perceel aangegeven naar de weg gekeerde bouwvlakgrens, indien dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

5.4.2 Bouwwerken ten dienste van openbaar nut

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.4, ten behoeve van bouwwerken ten dienste van het openbaar nut een groter(e) bouwhoogte en/of oppervlakte toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en vanuit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

5.4.3 Terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.5 teneinde ten behoeve van terreinafscheidingen een grotere bouwhoogte toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en vanuit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
c. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.

5.4.4 Procedure

Bij toepassing van een in dit artikel opgenomen bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels wordt de in artikel 9.1.2 opgenomen procedure gevolgd.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Gebruik

De voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebruikt conform de in 5.1 omschreven bestemming.

5.5.2 Aan huis verbonden beroep

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep als bedoeld in 5.1 onder e gelden de volgende regels:

a. een aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in de woning en/of in de bijgebouwen;
b. de oppervlakte voor uitvoering van het aan huis verbonden beroep mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, tot een maximale oppervlakte van 30 m²;
c. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de verschijningsvorm als woning mag niet wezenlijk worden aangetast;
d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
e. het gebruik mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
f. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep is uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord;
g. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein;
h. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

5.5.3 Strijdig gebruik

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

a. zelfstandige bewoning, voor zover het betreft bijgebouwen;
b. woningsplitsing;
c. woningomzetting;
d. kamerverhuur en/of kamerbewoning;
e. een coffeeshop, headshop, ecoshop, growshop, smartshop, softdrugswinkel en/of speelautomatenhal;
f. ambachtelijke en/of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten;
g. het in overwegende mate gebruiken van particuliere - althans niet openbare - gronden, gelegen vóór de voorgevel van de woningen, ten behoeve van het stallen van motorvoertuigen en de opslag van caravans.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Procedure

Bij toepassing van een in dit artikel opgenomen bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels wordt de in artikel 9.1.2 opgenomen procedure gevolgd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Parkeernormen

7.1.1 Realisatie parkeergelegenheid

1. Bij het bouwen van bouwwerken op grond van het bepaalde in dit plan dient (op eigen terrein) voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd en vervolgens in stand te worden gehouden.
2. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan de volgende parkeernormen:

Type woning	Parkeernorm per woning
Appartementen (koop, etage, duur)	1,2 pp
Urban villa's (koop, tussen/hoek)	1,2 pp
Stadswoningen (koop, tussen/hoek)	2 pp

7.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1.1 indien bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat anderszins is geborgd dat onevenredige parkeeroverlast in het openbaar gebied wordt voorkomen.

7.2 Hemelwatervoorziening

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

7.3 Installaties voor warmte- of koudeopwekking

Indien bij het bouwen van bouwwerken op grond van dit plan installaties voor warmte- of koudeopwekking worden toegepast die worden opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van die bouwwerken, dan wordt aangetoond dat de cumulatieve geluidsbelasting van dergelijke installaties binnen dit plangebied op de gevels van ten tijde van vaststelling van dit plan bestaande omliggende woningen niet meer bedraagt dan 45 dB.

7.4 Trappenhuizen en liftkokers

In aanvulling op hetgeen in hoofdstuk 2 van deze regels is bepaald ten aanzien van de maximale bouwhoogte c.q. het toegestane aantal bouwlagen, mogen op gebouwen voor gestapelde woningen plaatselijke verhogingen worden gerealiseerd die de maximale bouwhoogte c.q. het maximaal toegestane aantal bouwlagen overschrijden, ten behoeve van (vlucht)trappenhuizen, liften, technische ruimten en daarmee vergelijkbare voorzieningen, mits:

a. de oppervlakte van deze plaatselijke verhogingen maximaal 20% van dakoppervlak van het betreffende gebouw bedraagt;
b. de bouwhoogte ten opzichte van de hoogte die op grond van hoofdstuk 2 is toegelaten met niet meer dan 4 meter wordt overschreden.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemene afwijkingsbevoegdheid

8.1.1 Overschrijden grenzen bouwvlak

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in de regels bepaalde ten aanzien van het bouwen van hoofdgebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door aan de begane grondlaag aangebrachte erkers, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1m en de breedte van de erker maximaal 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw bedraagt waaraan de erker wordt gebouwd, met een maximumbreedte van 3,5m en mits het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord is.

8.1.2 Beeldhouwwerken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in de regels bepaalde voor het oprichten van beeldhouwwerken en andere objecten van beeldende kunst.

8.1.3 10%-regeling

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van de in de regels genoemde maten, aantallen en percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% en vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening c.q. milieuhygiëne de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en mits het verlenen van, c.q. toepassing geven aan de in dit artikellid bedoelde omgevingsvergunning uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord is.

8.1.4 Procedure

Bij toepassing van een in dit artikel opgenomen bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels wordt de in artikel 9.1.2 opgenomen procedure gevolgd.

Artikel 9 Algemene procedureregels

9.1 Procedures

9.1.1 Nadere eisen

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

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

9.1.2 Afwijkingsbevoegdheden

Bij een afwijking van het bestemmingsplan op basis van een afwijkingsbevoegdheid die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

9.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Bij een wijziging van het bestemmingsplan op basis van een wijzigingsbevoegdheid die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding de procedure als bedoeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

9.2 Voorwaarden

Alvorens tot afwijking dan wel wijziging van dit plan, als bedoeld in respectievelijk artikel 9.1.2 en 9.1.3 te besluiten, dient in voorkomend geval aangetoond te zijn, dat:

a. sectorale aspecten, zoals geluid, bodem, lucht, water en flora & fauna geen belemmering opleveren, c.q. dat de daarvoor geldende normen niet zullen worden overschreden;
b. afwijking vanuit het oogpunt van externe veiligheid verantwoord is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 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.

10.2 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'D'r Pool'.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl