

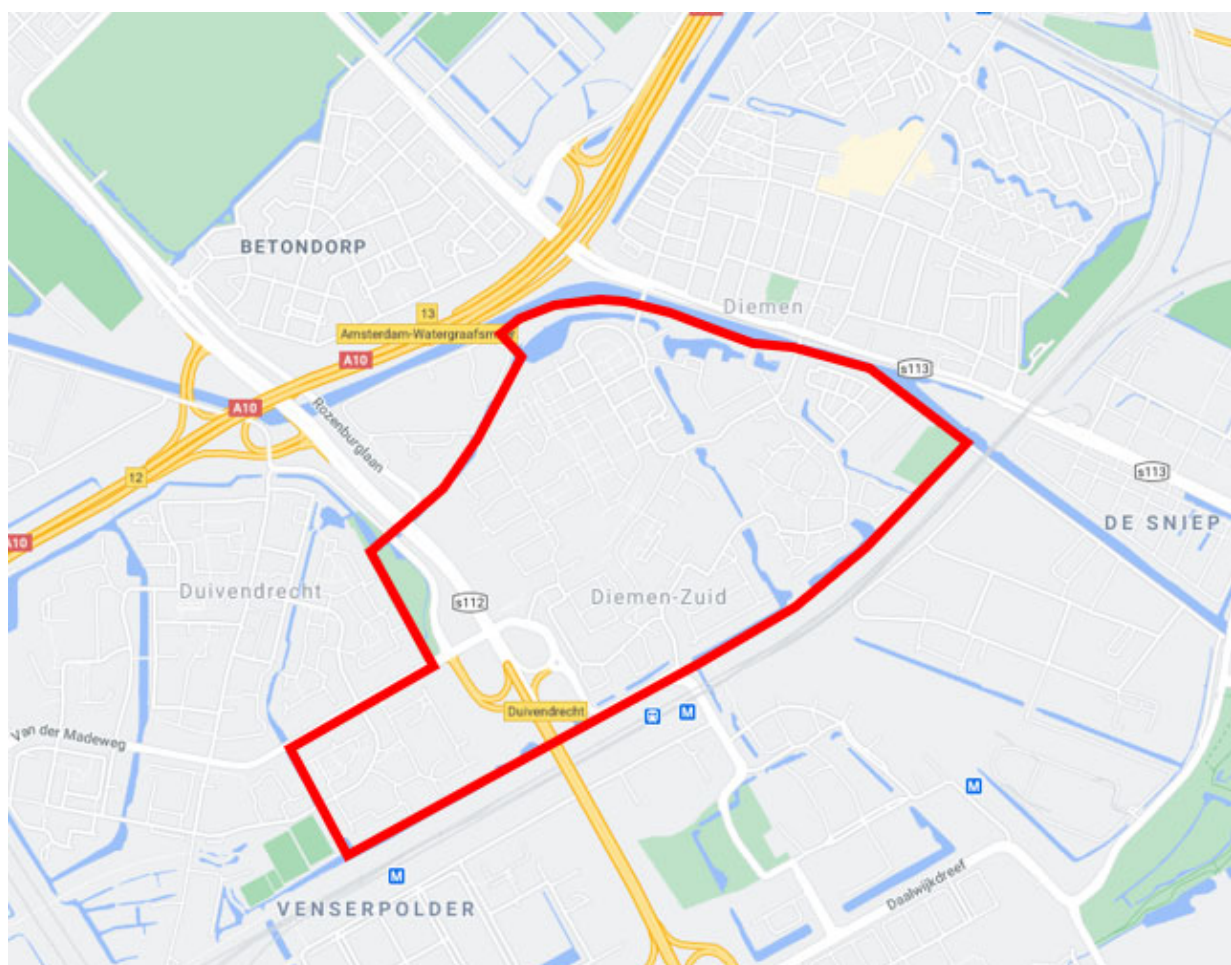
Bestemmingsplan Zuid 2021

Vastgesteld

NL.IMRO.0384.BPzuid2021-VG01

Team Ruimtelijk Beleid

17 februari 2022





**Royal
HaskoningDHV**
Enhancing Society Together

Bestemmingsplan Zuid 2021

Planregels

Documenttitel: Bestemmingsplan Zuid 2021
Planregels

Status: Vastgesteld

Datum: 16 december 2021

Projectnaam: Veegactie Diemen

Projectnummer: BH3417

Opdrachtgever: Gemeente Diemen

Referentie:

Auteur(s): Devlin Oosterwijk, Margot Kieboom

Collegiale toets:

Datum/paraaf toets:

Vrijgegeven door:

Datum/paraaf vrijgave:

Zuid 2021

Inhoudsopgave

Planregels 3

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 5

Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	11

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 13

Artikel 3	Bedrijf	13
Artikel 4	Centrum	14
Artikel 5	Gemengd	15
Artikel 6	Groen	16
Artikel 7	Maatschappelijk - 1	17
Artikel 8	Maatschappelijk - 2	18
Artikel 9	Maatschappelijk - Begraafplaats	19
Artikel 10	Tuin	20
Artikel 11	Verkeer	21
Artikel 12	Verkeer - Garage	22
Artikel 13	Verkeer - Weg	23
Artikel 14	Water	24
Artikel 15	Wonen - 1	25
Artikel 16	Wonen - 2	27
Artikel 17	Wonen - 3	30
Artikel 18	Leiding - Hoogspanning	32
Artikel 19	Leiding - Leidingstrook	34
Artikel 20	Waarde - Archeologie 2	36
Artikel 21	Waarde - Archeologie 3	38
Artikel 22	Waterstaat - Waterkering	40

Hoofdstuk 3 Algemene regels 41

Artikel 23	Algemene aanduidingsregels	41
Artikel 24	Anti-dubbeltelregel	42
Artikel 25	Algemene bouwregels	43
Artikel 26	Algemene gebruiksregels	44
Artikel 27	Algemene afwijkingsregels	45
Artikel 28	Algemene wijzigingsregels	46
Artikel 29	Overige regels	47

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 49

Artikel 30	Overgangsrecht	49
Artikel 31	Slotregel	50

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten

Bijlage 2 Kaart GSM en UMTS Masten

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

in deze verordening wordt verstaan onder:

1.1 Plan

het bestemmingsplan Zuid 2021 van de gemeente Diemen.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0384.BPzuid2021-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw

een aan het hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in functioneel en/of bouwkundig één geheel vormt met het hoofdgebouw, terwijl het in bouwkundig opzicht herkenbaar is als een ondergeschikte aanvulling op het hoofdgebouw.

1.6 aan huis gebonden beroep of bedrijf

beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit die door de bewoner(s) wordt uitgeoefend en die door zijn aard, omvang en intensiteit ondergeschikt is aan en passend is bij de woonfunctie;

1.7 andere geluidsgevoelige gebouwen

gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.8 antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

1.9 antenne-installaties

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

1.10 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een certificaat beschikt als bedoeld in de Erfgoedwet.

1.11 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.12 bebouwing

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

1.13 bebouwingspercentage

een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel dat maximaal mag worden bebouwd;

1.14 bed & breakfast

een bedrijf, dat met behoud van de woonfunctie door ten minste de hoofdbewoner van de woning wordt uitgeoefend en die voorziet in een ondergeschikte, kortdurende, onzelfstandige verblijfsvoorziening voor uitsluitend logies al dan niet met ontbijt.

1.15 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.16 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo)

de totale vloeroppervlakte van een ruimte die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of een instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.17 bedrijfswoning

één woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming;

1.18 begeleid wonen

Een voorziening met onzelfstandige woonruimten, waarbij de inwoners sterk afhankelijk zijn van de zorg en de gebouwen zijn gericht om de noodzakelijke zorg te leveren, met daarbij behorende zorgvoorzieningen, afgestemd op een specifieke doelgroep die gelet op hun fysieke of psychische gesteldheid zonder deze zorg niet zelfstandig kunnen wonen en bovendien ouder zijn dan 15 jaar. Algemene ruimten ten behoeve van de onzelfstandige bewoning, zorg en/of bedrijfsvoering worden hieronder begrepen, met uitzondering van een bedrijfswoning.

1.19 bestaand

ten aanzien van de bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toegestaan en aanwezige bouwwerken, en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik, bestaand ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan;

1.20 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 Bevi-inrichtingen

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.23 bijgebouw

een op een bouwperceel gelegen vrijstaand gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.24 bouwen

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

1.25 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.26 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder en kap;

1.27 bouwperceel

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

1.28 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.29 bouwvlak

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

1.30 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.

1.31 carport

een bouwwerk met ten minste twee open wanden voorzien van een gesloten dak ten behoeve van de stalling van motorvoertuigen.

1.32 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.33 cultuurhistorischewaarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.34 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.35 dakopbouw / gevelopbouw

een toevoeging aan de bouwmassa door wijziging van het dak, al dan niet gepaard gaand met het verhogen van de nok- of goothoogte, waardoor het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

1.36 depot

werkterrein voor het opslaan van grond, materieel en materiaal;

1.37 detailhandel

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

1.38 dienstverlening

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

1.39 dove gevel

een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering dan wel een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte. De karakteristieke geluidwering - als bedoeld in het Bouwbesluit - van de dove gevel dient – rekening houdend met de cumulatie- 34 dB te bedragen om te waarborgen dat de binnengrenswaarde van 28 dB voor leslokalen en 33 dB voor de overige verblijfsruimten in acht wordt genomen.

1.40 dwarskap

kapvorm waarbij het dak loodrecht (dwars) op de voorgevel van de woning is geplaatst.

1.41 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

1.42 erf

de oppervlakte van het achter de voorgevelrooilijn gelegen gedeelte van het bouwperceel, uitgezonderd de oppervlakte van het hoofdgebouw.

1.43 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend (escortservices, bemiddelingsbureaus, overige);

1.44 garage(box)

een stallingsruimte hoofdzakelijk bedoeld voor het stallen van auto, motor, of ander vervoermiddel alsmede een berg- en/of bewaarplaats voor niet bedrijfsmatige opslag van particuliere goederen;

1.45 gebouw

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

1.46 geluidsgevoelige functies

bewoning of andere geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.47 geluidsgevoelige gebouwen

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.48 gezoneerd industrieterrein

een gezoneerd industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.49 herbouw

ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw, in generlei opzicht wordt vergroot of veranderd.

1.50 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.51 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.52 hospitaverhuur

de inwoning van ten hoogste 1 persoon in een woning waarbij de woonvoorzieningen worden gedeeld met de hoofdbewoner die tevens verhuurder is en waarbij de hoofdbewoner ten minste 50% van het gebruiksoppervlak bewoont (hospitaregeling);

1.53 kantoor

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, al dan niet met baliefunctie.

1.54 kap of kapverdieping

een ruimte in een gebouw, die door overwegend schuine dakvlakken wordt begrensd;

1.55 kelder

een ondergronds (gedeelte van een) gebouw;

1.56 langskap

kapvorm waarbij het dak parallel aan de voorgevel van de woning is geplaatst.

1.57 kleinschalige windturbine

windturbine die door de relatief beperkte effecten op de omgeving (gevaar, hinder, visuele uitstraling) in de directe leefomgeving kan worden geplaatst;

1.58 maatschappelijke voorziening

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.59 nevenactiviteit

activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomensverwervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan en verbonden met de op grond van het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie;

1.60 nutsvoorziening

voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, drinkwater en telecommunicatiediensten, alsmede ten behoeve van riolering en afvalinzameling (inclusief de aan deze voorzieningen bevestigde reclameobjecten);

1.61 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een geheel of gedeeltelijk gesloten dak.

1.62 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;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd:
 - het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
- d. in alle andere gevallen de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwwerk.

1.63 prostitutie

het zich ten behoeve van een ander tegen vergoeding beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten;

1.64 raamprostitutie

het etaleren van prostituees achter vensters, met de kennelijke intentie passanten te werven voor prostitutie;

1.65 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, sekssauna, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.66 Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten (bijlage 1) die van deze regels deel uitmaakt.

1.67 straatmeubilair

bouwwerken van beperkte omvang en met een openbare functie, zoals lantaarnpalen,abri's, telefooncellen, zitbanken, rijwielstandaards, speelwerkhuizen, gedenktekens, informatiezuilen (inclusief de aan deze bouwwerken bevestigde reclameobjecten);

1.68 verbeelding

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0384.BPzuid2021-VG01 met de bijbehorende bestanden;

1.69 voorgevel

de voorgevel zoals deze bij de bouw van het betrokken gebouw oorspronkelijk is gerealiseerd. Van een woning op de hoek van twee straten is slechts één gevel de voorgevel. Voor de bepaling van de voorgevel geldt in eerste instantie de naar de weg toegekeerde zijde of indien deze nog geen duidelijkheid geeft, de gevel waar de voordeur of hoofdingang van de woning is gelegen of in laatste instantie de zijde waaraan de hoofdontsluiting van het perceel is gesitueerd;

1.70 voorgevelrooilijn

de lijn aangegeven op de verbeelding danwel in afwezigheid daarvan in een bouwblok de denkbeeldige lijn door de voorgevel, welke lijn bij hoekwoningen wordt geacht te zijn doorgetrokken tot de zijdelingse perceelsgrens;

1.71 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede water aan- en/of afvoer, waterberging, en waterkwaliteit.

1.72 werk

een werk, geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.73 wgh-inrichtingen

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.74 woning

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

1.75 woningdelen

wijze van onzelfstandige bewoning van een woning waarbij meerdere personen die geen onderlinge duurzame relatie hebben een woning delen, wat wordt aangemerkt als één afzonderlijk huishouden, en zich onderscheidt van kamerverhuur door onder andere het gebruik van één huurcontract voor alle bewoners;

1.76 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;

1.77 woonzorgcentrum

wooncomplex waarin wonen wordt gecombineerd met maatschappelijke voorzieningen en ondersteunende functies in hoofdzaak ten behoeve van de bewoners zoals voorzieningen en functies in het kader van de gezondheidszorg.

1.78 zorgwoningen

bebouwing bestaande uit woningen in combinatie met maatschappelijke voorzieningen en ondersteunende woonzorgfuncties in hoofdzaak ten behoeve van de bewoners van deze woningen zoals voorzieningen en functies in het kader van de gezondheidszorg.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 bebouwingspercentage berekenen

het bebouwingspercentage wordt berekend over het bouwperceel, binnen de bouwgrens;

2.4 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.

2.5 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.6 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 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;

2.8 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;

2.9 ondergeschikte bouwdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, trappenhuizen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter;

2.10 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren (of, bij afwezigheid van gevelvlakken, tussen de buitenzijden van het dak), neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.11 verticale diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf het peil tot aan het diepste punt van het gebouw.

2.12 vloeroppervlakte

gemeten als gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de volgende bedrijfsactiviteiten:
 1. verhuisvervoer;
 2. overig goederenvervoer over de weg;
 3. verhuur van machines en installaties voor de bouw en van overige machines en werktuigen;
 4. reparatie en onderhoud van overige transportmiddelen;
 5. overige opslag;
- b. kantoor ten dienste van de in lid 3.1 sub a genoemde bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor maximaal 2 bedrijfswoningen;

met daarbij behorende:

- d. erftoegangswegen en parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. het gezamenlijk oppervlak van kelders mag ten hoogste 100% van het bestemmingsvlak bedragen;
- b. kelders zijn toegestaan onder het gehele bestemmingsvlak tot een verticale diepte van diepte van 5 meter.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b. in afwijking van lid 3.2.2 sub a zijn gebouwen buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de totale oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 300 m² mag bedragen;
 2. gebouwen ter plaatse van het aanduiding 'parkeren' niet zijn toegestaan;
- c. de bouwhoogte mag maximaal bedragen wat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximaal 3 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
- b. maximaal 8 meter voor palen en masten;
- c. maximaal 6 meter voor overige bouwwerken geen gebouw zijnde.

Artikel 4 Centrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. woningdelen, met een maximum van 2 personen per woning;
- c. hospitaverhuur;
- d. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- e. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- f. horeca binnen categorie 1 of 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1, uitsluitend op de begane grond waarbij het maximaal brutovloeroppervlak niet meer dan 375 m² mag bedragen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang', tevens voor een onderdoorgang;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd', uitsluitend voor maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'ondergeschikte voorzieningen', tevens op de tweede bouwlaag voor een kantine en/of kantoor behorende bij detailhandel;

met daaraan ondergeschikt:

- j. aan huis gebonden beroep of bedrijf.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. het gezamenlijk oppervlak van kelders mag ten hoogste 100% van het bestemmingsvlak bedragen;
- b. kelders zijn toegestaan onder het gehele bestemmingsvlak tot een verticale diepte van diepte van 5 meter.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluiten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag maximaal bedragen wat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
 1. maximaal 8 meter voor palen en masten;
 2. maximaal 2 meter voor terreinafscheidingen;
 3. maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.3 Specifieke gebruiksregels

- a. voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf gelden de volgende regels:
 1. de voor de beroeps- of bedrijfsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte bedraagt ten hoogst 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw tot ten hoogste 50 m²;
 2. de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
 3. horeca is niet toegestaan, uitgezonderd een bed & breakfast tot maximaal 4 personen;
 4. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd detailhandel in schriftelijke opdracht, zonder levering ter plaatse en ondergeschikte, niet zelfstandige detailhandel;
 5. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
 6. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van de betreffende woning waarbij ten hoogste 1 fte in dienstverband extra is toegestaan.

Artikel 5 Gemengd

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuur en ontspanning;
- b. sport;
- c. horeca binnen categorie 1 of 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1, uitsluitend binnen het bouwvlak waarbij het maximaal brutovloeroppervlak niet meer dan 455 m² mag bedragen;

met daarbij behorende:

- d. erftoegangswegen en parkeervoorzieningen;
- e. erven;
- f. speelvoorzieningen;
- g. straatmeubilair;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. het gezamenlijk oppervlak van kelders mag ten hoogste 100% van het bestemmingsvlak bedragen;
- b. kelders zijn toegestaan onder het gehele bestemmingsvlak tot een verticale diepte van 5 meter.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag maximaal bedragen wat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven.

5.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. het gezamenlijk grondoppervlak van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 50 m² brutovloeroppervlak bedragen per bestemmingsvlak;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 3,0 meter bedragen.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
 - 1. maximaal 8 meter voor palen en masten;
 - 2. maximaal 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
 - 3. maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'depot', tevens voor een depot;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': een nutsvoorziening;

met daaraan ondergeschikte:

- d. voet- en fietspaden;
- e. speelvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit zoals geluid- en luchtkwaliteitschermen;
- k. bruggen en viaducten.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' met inachtneming van de volgende regels:
 1. maximaal 1 gebouw is toegestaan;
 2. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 6,5 meter bedragen;
 3. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 165 m² bedragen.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
 1. maximaal 8 meter voor palen en masten;
 2. maximaal 5 meter voor speelvoorzieningen;
 3. maximaal 5 meter voor bruggen en viaducten;
 4. maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 7 Maatschappelijk - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'woning', tevens voor woningen op bovenverdiepingen;
- c. woningdelen, met een maximum van 2 personen per woning;
- d. hospitaverhuur;

met daarbij behorende:

- e. erven;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- i. aan huis gebonden beroep of bedrijf.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

- a. het gezamenlijk oppervlak van kelders mag ten hoogste 100% van het bestemmingsvlak bedragen;
- b. kelders zijn toegestaan onder het gehele bestemmingsvlak tot een verticale diepte van diepte van 5 meter.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag maximaal bedragen wat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven.

7.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. het gezamenlijk grondoppervlak van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 50 m² bedragen per bestemmingsvlak;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 3,0 meter bedragen.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
 - 1. maximaal 8 meter voor palen en masten;
 - 2. maximaal 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
 - 3. maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.3 Specifieke gebruiksregels

- a. voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf gelden de volgende regels:
 - 1. de voor de beroeps- of bedrijfsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte bedraagt ten hoogst 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw tot ten hoogste 50 m²;
 - 2. de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
 - 3. horeca is niet toegestaan, uitgezonderd een bed & breakfast tot maximaal 4 personen;
 - 4. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd detailhandel in schriftelijke opdracht, zonder levering ter plaatse en ondergeschikte, niet zelfstandige detailhandel;
 - 5. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
 - 6. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van de betreffende woning waarbij ten hoogste 1 fte in dienstverband extra is toegestaan.

Artikel 8 Maatschappelijk - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonzorgcentrum;
- b. detailhandel en dienstverlening, met dien verstande dat de totale bedrijfsvloeroppervlakte van detailhandel en dienstverlening niet meer mag bedragen dan 150 m²;
- c. horeca binnen categorie 1 of 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1, met dien verstande dat de totale bedrijfsvloeroppervlakte van horeca niet meer mag bedragen dan 150 m²;

met daarbij behorende:

- d. erftoegangswegen en parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

- a. het gezamenlijk oppervlak van kelders mag ten hoogste 100% van het bestemmingsvlak bedragen;
- b. kelders zijn toegestaan onder het gehele bestemmingsvlak tot een verticale diepte van diepte van 5 meter.

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag maximaal bedragen wat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'overbouwing - 1' dient de onderste bouwlaag op minimaal 3 meter boven peil te liggen.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
 - 1. maximaal 8 meter voor palen en masten;
 - 2. maximaal 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
 - 3. maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 9 Maatschappelijk - Begraafplaats

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een begraafplaats;

met daarbij behorende;

- b. erftoegangswegen;
- c. voetpaden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag maximaal bedragen wat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
 - 1. maximaal 8 meter voor palen en masten;
 - 2. maximaal 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
 - 3. maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 10 Tuin

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. parkeervoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. een privacy scherm is toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen;
 - 2. de lengte, gemeten vanaf de bestemmingsvlakgrens aan de zijde van het bestemmingsvlak 'Wonen - 1' of 'Wonen - 2', niet meer mag bedragen dan 1/3 van het bestemmingsvlak 'Tuin' tot een maximum van 1,5 meter.
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 meter.

Artikel 11 Verkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. verblijfsgebieden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'busbaan', uitsluitend voor een doorgaande autobusroute;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'ondergrondse parkeergarage', tevens voor ondergrondse parkeervoorzieningen;

met daarbij behorende:

- f. langzaam - verkeersvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. straatmeubilair;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen, bermen en taluds;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. bruggen en viaducten;
- n. voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit zoals geluid- en luchtkwaliteitschermen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zoals fietsenstallingen, wachtershuisjes, gemaalgebouwtjes en trafohuisjes zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 3 meter;
- b. de oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 20 m² bedragen, behoudens bestaande gebouwen.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 8 meter.

Artikel 12 Verkeer - Garage

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. autoboxen;
- b. bergingen voor goederen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 3 meter.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 3 meter.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Als een verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd het gebruik van garageboxen en bergingen als opslag-, verkoop- en of kantoorruimte voor doeleinden van handel en bedrijf.

Artikel 13 Verkeer - Weg

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen met meerdere doorgaande rijstroken, alsmede parallelrijbanen, opstelstroken, in- en uitvoegstroken, op- en afritten;

met daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. bruggen en viaducten;
- e. straatmeubilair;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit zoals geluid- en luchtkwaliteitschermen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 15 meter.

Artikel 14 Water

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen;
- c. bruggen en duikers.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. steigers en afmeervoorzieningen zijn niet toegestaan;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 5 meter.

Artikel 15 Wonen - 1

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen;
- b. woningdelen, met een maximum van 2 personen per woning;
- c. hospitaverhuur;

met daaraan ondergeschikt:

- d. aan huis gebonden beroep of bedrijf;

met daarbij behorende:

- e. kelders;
- f. erven en tuinen;
- g. toegangswegen- en paden.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. op de voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - 1. dwarskapwoningen ter plaatse van de aanduiding 'dwarskapwoning';
 - 2. langskapwoningen ter plaatse van de aanduidingen 'langskapwoning - 1', 'langskapwoning - 2' en 'langskapwoning - 3';
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte mag maximaal bedragen wat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
- d. de goot- en bouwhoogte mag maximaal bedragen wat ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
- e. de verticale bouwdiepte van gebouwen mag niet meer dan 5 meter bedragen.

15.2.2 Langskapwoning - 1

Ter plaatse van de aanduiding 'langskapwoning - 1' gelden de volgende regels:

- a. aan één zijde van het hoofdgebouw mag de goothoogte niet meer dan 4 meter bedragen;
- b. aan de tegenoverliggende zijde van het hoofdgebouw mag de goothoogte niet meer dan 6,5 meter bedragen;
- c. aan de voor- als achterzijde van het hoofdgebouw is een dakopbouw/gevelopbouw toegestaan waarvan de maximale breedte niet meer dan 2,5 meter en de maximale bouwhoogte niet meer dan 2,5 meter mag bedragen, gemeten vanaf de bovenzijde van het afgewerkte vloeroppervlak van de betreffende bouwlaag.

15.2.3 Langskapwoning - 2

Ter plaatse van de aanduiding 'langskapwoning - 2' gelden de volgende regels:

- a. aan één zijde van het hoofdgebouw mag de goothoogte niet meer dan 5,5 meter bedragen;
- b. aan de tegenoverliggende zijde van het hoofdgebouw mag de goothoogte niet meer dan 4 meter bedragen, met dien verstande dat een plaatselijke verhoging van de goothoogte is toegestaan tot maximaal 5,5 meter en een maximale breedte van 2,5 meter.

15.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan op het erf;
- b. het gezamenlijk grondoppervlak van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 50% bedragen van het erf, exclusief zij- en achterpaden, met een maximale oppervlakte van 50 m²;
- c. de diepte van een aanbouw gemeten vanuit de achter- en/of zijgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;

- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt aangebouwd + 0,25 meter;
- e. op aan- en uitbouwen zijn balkonhekken toegestaan met een hoogte van niet meer dan 1,0 meter;
- f. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;
- g. het gezamenlijk oppervlak van kelders mag ten hoogste 50% van het erf bedragen;
- h. de verticale bouwdiepte van kelders mag niet meer dan 5,0 meter bedragen.

15.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximaal 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
- b. maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'langskapwoning - 2' bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.1 sub c en 15.2.3 sub a en b, voor het overschrijden van de toegestane goot- en/of bouwhoogte, met dien verstande dat:

- a. afwijken is toegestaan tot ten hoogste de goot- en/of bouwhoogte van de naastgelegen aanduiding 'langskapwoning - 1' of 'langskapwoning - 3';
- b. deze afwijking is niet toegestaan op de gronden waar de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' maximaal 3 meter mag bedragen.

15.3.2 Voorwaarden

De in lid 15.3.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld en aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

15.4 Specifieke gebruiksregels

- a. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen als zelfstandige woning is niet toegestaan;
- b. voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf gelden de volgende regels:
 1. de voor de beroeps- of bedrijfsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte bedraagt ten hoogst 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw tot ten hoogste 50 m²;
 2. de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
 3. horeca is niet toegestaan, uitgezonderd een bed & breakfast voor maximaal 4 personen;
 4. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd detailhandel in schriftelijke opdracht, zonder levering ter plaatse en ondergeschikte, niet zelfstandige detailhandel;
 5. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
 6. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van de betreffende woning waarbij ten hoogste 1 fte in dienstverband extra is toegestaan.

Artikel 16 Wonen - 2

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen;
- b. woningdelen, met een maximum van 2 personen per woning;
- c. hospitaverhuur;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang', tevens voor een onderdoorgang;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', tevens voor dienstverlening;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - begeleid wonen', tevens voor begeleid wonen;

met daaraan ondergeschikt:

- g. aan huis gebonden beroep of bedrijf;

met daarbij behorende:

- h. kelders;
- i. erven en tuinen;
- j. toegangswegen- en paden.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag maximaal bedragen wat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
- c. de goot- en bouwhoogte mag maximaal bedragen wat ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
- d. een bouwlaag mag maximaal 3 meter bedragen;
- e. een kap is toegestaan voor zover het aantal bouwlagen dat maximaal is toegestaan in relatie tot de maximaal toegestane bouwhoogte dit mogelijk maakt;
- f. schuine gevelvlakken op een bouwlaag mogen maximaal een hellingshoek hebben van 45 graden, waarbij het schuine vlak niet hoger inzet dan 1,5 meter gemeten vanaf de bovenkant van de ondergelegen bouwlaag;
- g. een kap dient voorzien te worden van schuine dakvlakken, oplopend vanaf de bovenkant van de oorspronkelijke bovenste bouwlaag;
- h. schuine dakvlakken mogen maximaal een hellingshoek hebben welke gelijk is aan die van de aanwezige schuine gevelvlakken van de onderliggende bouwlaag;
- i. in afwijking van het gestelde in lid 16.2.1 sub h mag de hellingshoek van het dakvlak maximaal 45 graden bedragen, wanneer er geen schuin gevelvlak op de onderliggende bouwlaag aanwezig is;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'type - 1' mag een hoofdgebouw uit maximaal 1 bouwlaag bestaan;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'type - 2' mag een hoofdgebouw uit maximaal 1 bouwlaag bestaan, waarbij uitsluitend een dwarskap is toegestaan met aan weerszijden van de nok een maximale goothoogte van respectievelijk 3 en 5 meter;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'type - 3' mag een hoofdgebouw uit maximaal 1 bouwlaag bestaan, waarbij uitsluitend een dwarskap is toegestaan met aan één zijde van de nok een maximale goothoogte van 3 meter;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'type - 4' mag een hoofdgebouw uit maximaal 2 bouwlagen bestaan;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'type - 5' mag een hoofdgebouw uit maximaal 2 bouwlagen bestaan, waarbij uitsluitend een dwarskap is toegestaan;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'type - 6' mag een hoofdgebouw uit maximaal 2 bouwlagen bestaan;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'type - 7' mag een hoofdgebouw uit maximaal 2 bouwlagen bestaan, met dien verstande dat de bovenste bouwlaag één schuin gevelvlak dient te hebben;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'type - 8' mag een hoofdgebouw uit maximaal 2 bouwlagen bestaan,

- met dien verstande dat de bovenste bouwlaag twee schuine gevelvlakken dient te hebben;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'type - 9' mag een hoofdgebouw uit maximaal 2 bouwlagen bestaan, waarbij uitsluitend een dwarskap is toegestaan met aan één zijde van de nok een maximale goothoogte van 6 meter;
 - s. ter plaatse van de aanduiding 'type - 10' mag een hoofdgebouw uit maximaal 3 bouwlagen bestaan;
 - t. ter plaatse van de aanduiding 'type - 11' is uitsluitend een vrijstaande woning toegestaan die uit maximaal 1 bouwlaag mag bestaan;
 - u. ter plaatse van de aanduiding 'type - 12' is uitsluitend een vrijstaande woning toegestaan die uit maximaal 2 bouwlagen mag bestaan.

16.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan op het erf;
- b. het gezamenlijk grondoppervlak van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 50% bedragen van het erf, exclusief zij- en achterpaden, met een maximale oppervlakte van 50 m²;
- c. de diepte van een aanbouw gemeten vanuit de achter- en/of zijgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt aangebouwd + 0,25 meter;
- e. op aan- en uitbouwen zijn balkonhekken toegestaan met een hoogte van niet meer dan 1,0 meter;
- f. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;
- g. het gezamenlijk oppervlak van kelders mag ten hoogste 50% van het erf bedragen;
- h. de verticale bouwdiepte van kelders mag niet meer dan 5,0 meter bedragen;
- i. in afwijking van het gestelde in lid 16.2.2 sub f is ter plaatse van de aanduiding 'type 12' een bijgebouw toegestaan met goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter.

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximaal 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
- b. maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 16.2.1 sub b, voor het verhogen van de bouwhoogte tot maximaal 8,5 meter, met dien verstande dat dit alleen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'type - 4' ten behoeve van het realiseren van een kap;
- b. lid 16.2.1 sub p en q, voor het bouwen van bouwen van bouwlagen zonder schuine gevelvlakken, met dien verstande dat dit alleen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'type - 7' en 'type - 8';
- c. lid 16.2.1 sub h en i, voor het bouwen van dakvlakken waarvan de hellingshoeken groter zijn dan 45 graden.

16.3.2 Voorwaarden

De in lid 16.3.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld en aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

16.4 Specifieke gebruiksregels

- a. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen als zelfstandige woning is niet toegestaan;
- b. voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf gelden de volgende regels:
 1. de voor de beroeps- of bedrijfsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte bedraagt ten hoogst 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw tot ten hoogste 50 m²;
 2. de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
 3. horeca is niet toegestaan, uitgezonderd een bed & breakfast voor maximaal 4 personen;
 4. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd detailhandel in schriftelijke opdracht, zonder levering ter plaatse en ondergeschikte, niet zelfstandige detailhandel;

5. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
6. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van de betreffende woning waarbij ten hoogste 1 fte in dienstverband extra is toegestaan.

Artikel 17 Wonen - 3

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. woningdelen, met een maximum van 2 personen per woning;
- c. hospitaverhuur;

met daaraan ondergeschikt:

- d. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', tevens voor dienstverlening op de begane grond waarbij het maximaal bruto vloeroppervlak niet meer dan 150 m² mag bedragen;
- e. aan huis gebonden beroep of bedrijf;

met daarbij behorende:

- f. toegangswegen- en paden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'ondergrondse parkeergarage', tevens voor ondergrondse parkeervoorzieningen met minimaal 50 parkeerplaatsen;
- i. gemeenschappelijke voorzieningen;
- j. kelders;
- k. erven en tuinen;
- l. kleinschalige windturbines.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. op de voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden mogen uitsluitend woongebouwen worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte mag maximaal bedragen wat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'overbouwing - 2' dient de onderste bouwlaag op minimaal 5 meter boven peil te liggen.

17.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan op het erf;
- b. het gezamenlijk grondoppervlak van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 50% bedragen van het erf, exclusief zij- en achterpaden, met een maximale oppervlakte van 50 m²;
- c. de diepte van een aanbouw gemeten vanuit de achter- en/of zijgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt aangebouwd + 0,25 meter;
- e. op aan- en uitbouwen zijn balkonhekken toegestaan met een hoogte van niet meer dan 1,0 meter;
- f. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;
- g. het gezamenlijk oppervlak van kelders mag ten hoogste 50% van het erf bedragen;
- h. de verticale bouwdiepte van kelders mag niet meer dan 5,0 meter bedragen.

17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximaal 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
- b. maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.2.4 Kleinschalige windturbines

Voor het bouwen van kleinschalige windturbines gelden de volgende regels:

- a. kleinschalige windturbines mogen uitsluitend op hoofdgebouwen worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte van kleinschalige windturbines mag niet meer dan 4,5 meter bedragen, gemeten vanaf de voet van de windturbine;
- c. ten behoeve van de bouw van kleinschalige windturbines mag de in artikel 17.2.1 sub c bedoelde bouwhoogte worden overschreden.

17.3 Specifieke gebruiksregels

- a. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen als zelfstandige woning is niet toegestaan;
- b. voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf gelden de volgende regels:
 - 1. de voor de beroeps- of bedrijfsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte bedraagt ten hoogst 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw tot ten hoogste 50 m²;
 - 2. de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
 - 3. horeca is niet toegestaan, uitgezonderd een bed & breakfast voor maximaal 4 personen;
 - 4. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd detailhandel in schriftelijke opdracht, zonder levering ter plaatse en ondergeschikte, niet zelfstandige detailhandel;
 - 5. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
 - 6. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van de betreffende woning waarbij ten hoogste 1 fte in dienstverband extra is toegestaan.

Artikel 18 Leiding - Hoogspanning

18.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Leiding - Hoogspanning' bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van een ondergrondse hoogspanningsleidingen van 150 kV;

met de daarbij behorende:

1. belemmeringsstroken;
2. voorzieningen.

- b. Het bepaalde in artikel 29.3 Voorrangregels dubbelbestemmingen is van overeenkomstige toepassing.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Toegelaten bebouwing

Voor het bouwen ten behoeve van de in lid 18.1 bedoelde dubbelbestemming gelden de volgende bouwregels:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

18.2.2 Voorwaarden bebouwing

Voor het bouwen van de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt dat uitsluitend gebouwd mag worden voor zover:

- a. de veiligheid met betrekking tot de leiding niet wordt geschaad;
- b. voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden met de leidingbeheerder;
- c. uit het verkregen positief schriftelijk advies van de leidingbeheerder is gebleken dat de veiligheid en leveringszekerheid van de leiding niet blijvend onevenredig worden geschaad.

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

18.3.1 Algemeen

Het is verboden op of in de gronden waarop deze bestemming betrekking heeft zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van oppervlakte verharding;
- b. het wijzigen van maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- d. het indrijven van voorwerpen in de grond;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van kabels en leidingen, anders dan ten dienste van de in lid 18.1 omschreven bestemming;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- h. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- i. het plaatsen van onroerende objecten, geen bebouwing zijnde, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- j. het aanleggen van zonneparken;
- k. het opslaan van goederen, (brandbare) stoffen en/of materialen.

18.3.2 Uitzondering

Het in lid 18.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

18.3.3 Voorwaarden

De in lid 18.3.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien:

- a. de veiligheid van de leiding of het functioneren van de leiding niet onevenredig worden geschaad;
- b. voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden met de leidingbeheerder;
- c. uit het verkregen positief schriftelijk advies van de leidingbeheerder is gebleken dat de veiligheid en leveringszekerheid van de leiding niet blijvend onevenredig worden geschaad.

Artikel 19 Leiding - Leidingstrook

19.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Leiding - Leidingstrook' bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van een ondergrondse leiding;

met de daarbij behorende:

1. belemmeringsstroken;
2. voorzieningen.

- b. Het bepaalde in artikel 29.3 Voorrangsregels dubbelbestemmingen is van overeenkomstige toepassing.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Toegelaten bebouwing

Voor het bouwen ten behoeve van de in lid 19.1 bedoelde dubbelbestemming gelden de volgende bouwregels:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

19.2.2 Voorwaarden bebouwing

Voor het bouwen van de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt dat uitsluitend gebouwd mag worden voor zover:

- a. de veiligheid met betrekking tot de leiding niet wordt geschaad;
- b. voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden met de leidingbeheerder;
- c. uit het verkregen positief schriftelijk advies van de leidingbeheerder is gebleken dat de veiligheid en leveringszekerheid van de leiding niet blijvend onevenredig worden geschaad.

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

19.3.1 Algemeen

Het is verboden op of in de gronden waarop deze bestemming betrekking heeft zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van oppervlakte verharding;
- b. het wijzigen van maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- d. het indrijven van voorwerpen in de grond;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van kabels en leidingen, anders dan ten dienste van de in lid 19.1 omschreven bestemming;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- h. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- i. het plaatsen van onroerende objecten, geen bebouwing zijnde, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

19.3.2 Uitzondering

Het in lid 19.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

19.3.3 Voorwaarden

De in lid 19.3.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien:

- a. de veiligheid van de leiding of het functioneren van de leiding niet onevenredig worden geschaad;
- b. voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden met de leidingbeheerder;
- c. uit het verkregen positief schriftelijk advies van de leidingbeheerder is gebleken dat de veiligheid en leveringszekerheid van de leiding niet blijvend onevenredig worden geschaad.

Artikel 20 Waarde - Archeologie 2

20.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologie 2' bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden.
- b. Het bepaalde in artikel 29.3 Voorrangsregels dubbelbestemmingen is van overeenkomstige toepassing.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt dat uitsluitend gebouwd mag worden voor zover:

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een inventariserend veldonderzoek heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:
 1. de aanvraag leidt tot grondroerende werkzaamheden of plaatsing van een bouwwerk niet dieper dan 0,5 meter onder peil, of
 2. de aanvraag leidt tot grondroerende werkzaamheden of plaatsing van een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 50 m², of
 3. uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

20.2.2 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit een inventariserend veldonderzoek blijkt dat archeologische waarden vanwege voorgenomen bouwactiviteiten zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:

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

20.3 Nadere eisen

20.3.1 Eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen, met betrekking tot de situering van bouwwerken, indien een inventariserend veldonderzoek daartoe aanleiding geeft.

20.3.2 Toepassen

De bevoegdheid onder 20.3.1 wordt toegepast met het oog op de bescherming van archeologische waarden en deze in situ te behouden.

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

20.4.1 Algemeen

Het is verboden op of in de gronden waarop deze bestemming betrekking heeft zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren over een oppervlakte van meer dan 50 m², en een diepte van 0,5 meter of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen, waartoe worden gerekend egaliseren, roeren, omwoelen van gronden, aanleggen en verbreden van water, het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem en het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- b. het aanbrengen van drainage;

- c. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen.

20.4.2 Uitzondering

Het in lid 20.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd op grond van een reeds verleende vergunning.

20.4.3 Voorwaarden

De in lid 20.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien de archeologische belangen of de mogelijkheden van archeologisch onderzoek niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 21 Waarde - Archeologie 3

21.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologie 3' bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden.
- b. Het bepaalde in artikel 29.3 Voorrangsregels dubbelbestemmingen is van overeenkomstige toepassing.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

Voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt dat uitsluitend gebouwd mag worden voor zover:

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een inventariserend veldonderzoek heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:
 1. de aanvraag leidt tot grondroerende werkzaamheden of plaatsing van een bouwwerk niet dieper dan 0,5 meter onder peil, of
 2. de aanvraag leidt tot grondroerende werkzaamheden of plaatsing van een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 500 m², of
 3. uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

21.2.2 Omgevingsvergunning voor bouwen

Indien uit een inventariserend veldonderzoek blijkt dat archeologische waarden vanwege voorgenomen bouwactiviteiten zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:

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

21.3 Nadere eisen

21.3.1 Eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen, met betrekking tot de situering van bouwwerken, indien een inventariserend veldonderzoek daartoe aanleiding geeft.

21.3.2 Toepassen

De bevoegdheid onder 21.3.1 wordt toegepast met het oog op de bescherming van archeologische waarden en deze in situ te behouden.

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

21.4.1 Algemeen

Het is verboden op of in de gronden waarop deze bestemming betrekking heeft zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren over een oppervlakte van meer dan 500 m², en op een diepte van 0,5 meter of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen, waartoe worden gerekend egaliseren, roeren, omwoelen van gronden, aanleggen en verbreden van water, het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem en het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- b. het aanbrengen van drainage;
- c. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen.

21.4.2 Uitzondering

Het in lid 21.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd op grond van een reeds verleende vergunning.

21.4.3 Voorwaarden

De in lid 21.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien de archeologische belangen of de mogelijkheden van archeologisch onderzoek niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 22 Waterstaat - Waterkering

22.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor dijken en kaden met een waterkerende functie en de hierbij behorende voorzieningen en inrichtingsaspecten.
- b. Het bepaalde in artikel 29.3 Voorrangsregels dubbelbestemmingen is van overeenkomstige toepassing.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Toegelaten bebouwing

Voor het bouwen ten behoeve van het in lid 20.1 bedoelde dubbelbestemming gelden de volgende bouwregels:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

22.2.2 Voorwaarden bebouwing

Voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt dat uitsluitend gebouwd mag worden voor zover:

- a. het waterkerend vermogen niet onevenredig wordt geschaad;
- b. voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden met de waterbeheerder.

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

22.3.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

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

22.3.2 Uitzondering

Het in lid 22.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingsplan.

22.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De in lid 22.3.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
- b. voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden met de beheerder van de betreffende watergang en waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 23 Algemene aanduidingsregels

23.1 geluidzone - industrie

23.1.1 Algemeen

De gronden ter plaatse van het bestemmingsvlak geluidzone - industrie zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingsvlakken, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een te hoge geluidsbelasting vanwege het gezoneerd industrieterrein Verrijn Stuart.

23.1.2 Bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingsvlakken zijn, met uitzondering van bestaande geluidsgevoelige functies en/of geluidsgevoelige gebouwen en de herbouw van deze gebouwen, ter plaatse van het bestemmingsvlak geluidzone - industrie een nieuwe geluidsgevoelige functies en/of nieuwe geluidsgevoelige gebouwen toegestaan.
- b. Nieuwe geluidsgevoelige functies en/of nieuwe geluidsgevoelige gebouwen die op grond van een ander bestemmingsvlak toelaatbaar zijn, zijn ter plaatse van het bestemmingsvlak geluidzone - industrie uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder.

23.2 Veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation - 1

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation - 1' zijn geen kwetsbare objecten toegestaan.

23.3 Veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation - 2

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation - 2' zijn geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

Artikel 24 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 25 Algemene bouwregels

25.1 Parkeernorm

Bij het bouwen, zoals bedoeld in hoofdstuk 2, worden de kencijfers voor parkeren zoals opgenomen in publicatie 182 (CROW) in acht genomen.

25.2 afwijken van de parkeernorm

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaald in 25.1 indien de situatie ter plaatse of de aard van het bouwwerk hiertoe aanleiding geeft.

Artikel 26 Algemene gebruiksregels

26.1 Verboden gebruik

26.1.1 Algemeen

Als een verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd een gebruik van gronden en/of water:

- a. als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. voor het (doen) uitoefenen van straatprostitutie;
- c. voor het (doen) exploiteren van een seksinrichting, een escortbedrijf of (het laten uitoefenen van) raamprostitutie;
- d. voor ligplaatsen voor woonschepen;
- e. voor speelautomatenhallen.

Artikel 27 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en er op grond van de regels in Hoofdstuk 2 niet eerder kon worden afgeweken, bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan, voor:

- a. overschrijding van bouw- en/of bestemmingsvlakgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 5 meter bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
- b. het oprichten van bouwwerken voor infrastructurele en openbare voorzieningen met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 6 meter en de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 20 m² bedraagt;
- c. het overschrijden van de bouw- en goothoogten van gebouwen met ten hoogste 10%;
- d. het overschrijden van de bouwhoogten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met ten hoogste 20%;
- e. het overschrijden van de verticale bouwdiepten voor ondergrondse bouwwerken met ten hoogste 5 meter;
- f. het overschrijden van bouwgrenzen voor balkons, galerijen, luifels, entreepartijen, buitentrappen en soortgelijke onderdelen, van gebouwen met niet meer dan 3 meter;
- g. het oprichten van voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidsschermen en luchtkwaliteitschermen;
- h. het overschrijden van bouw- en/of bestemmingsvlakgrenzen met maximaal 1,5 meter ten behoeve van een overbouw, mits op een hoogte boven de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw;
- i. het plaatsen van een vrijstaande antenne-installatie onder de volgende aanvullende voorwaarden:
 1. uit een onderbouwing van de aanvrager blijkt dat er geen redelijk alternatief voorhanden is, bv. in de vorm van een vergunningsvrije installatie, dan wel in de vorm van sitiesharing bij bestaande, reeds vergunde, installaties;
 2. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 40 meter;
 3. de beoogde locatie is gesitueerd in het gearceerde gebied zoals aangegeven op de kaart "Plaatsingsmogelijkheden van GSM en UMTS antenne-installaties" (vastgesteld d.d. 5 maart 2009) zoals opgenomen in Bijlage 2 Kaart GSM en UMTS Masten;
- j. het plaatsen van een vrijstaande prikmast onder de volgende aanvullende voorwaarden:
 1. uit een onderbouwing van de aanvrager blijkt dat er geen redelijk alternatief voorhanden is, bv. in de vorm van een vergunningsvrije installatie, dan wel in de vorm van sitiesharing bij bestaande, reeds vergunde, installaties of het oprichten van een installatie met de mogelijkheid van sitiesharing;
 2. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 22 meter;
 3. de beoogde locatie is gesitueerd binnen de onder lid i genoemde gebieden of langs de hoofdinfrastructuur, waaronder wordt verstaan: gelegen langs rijkswegen, spoorwegen, waterwegen met bijbehorende bermen en taluds alsmede de Gooiseweg met bijbehorende bermen en taluds;
 4. de beoogde locatie is niet gelegen binnen een straal van 100 meter van een andere, omgevingsvergunningplichtige antenne-installatie.

Artikel 28 Algemene wijzigingsregels

28.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag kan de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter ten hoogste 5 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

28.2 Waarde archeologie

Het bevoegd gezag kan een of meer bestemmingsvlakken van de bestemmingen Waarde - Archeologie 2 en Waarde - Archeologie 3 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 29 Overige regels

29.1 Verwijzing naar andere regelgeving

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere (wettelijke) regeling, dan geldt deze wet, algemene maatregel van bestuur, verordening, richtlijn of andere (wettelijke) regeling zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de vaststelling van dit plan.

29.2 Bestaande maten regeling

- a. In die gevallen dat bestaande hoogten, bestaande inhoud en/of bestaande oppervlakten, als vergund sinds 2013, meer bedragen dan in dit bestemmingsplan is voorgeschreven, worden de bestaande maatvoeringen als ten hoogste toelaatbaar aangehouden.
- b. In die gevallen dat bestaand gebruik, als vergund sinds 2013, niet is overgenomen in deze regels, al dan niet in combinatie met een aanduiding op de verbeelding, wordt dit afwijkende gebruik als bestaand en toelaatbaar beschouwd op grond van dit bestemmingsplan.
- c. In geval van heroprichting van bouwwerken na sloop is het bepaalde in sub a uitsluitend van toepassing indien dit geschiedt op dezelfde plaats als waar de sloop plaatsvindt.
- d. De regels in sub a t/m c van artikel 29.2 zijn niet van toepassing voor gevallen waarbij sprake is van een toestemming of vergunning van tijdelijke aard.

29.3 Voorrangregels dubbelbestemmingen

In geval van strijdigheid van de regels van (met elkaar samenvallende) dubbelbestemmingen wordt de volgende voorrangsvolgorde aangehouden:

- a. Artikel 22 Waterstaat - Waterkering
- b. Artikel 18 Leiding - Hoogspanning
- c. Artikel 19 Leiding - Leidingstrook
- d. Artikel 20 Waarde - Archeologie 2
- e. Artikel 21 Waarde - Archeologie 3

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 30 Overgangsrecht

30.1 Bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. 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.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 30.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Lid 30.1 sub a 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.

30.2 Gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 30.2 sub a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 30.2 sub a, 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.

Lid 30.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan of de voorheen geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan of de beheersverordening.

Artikel 31 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van de Zuid 2021 van de gemeente Diemen.

Staat van Horeca-activiteiten

Categorie 1 “zeer lichte horeca”

Woonwijkgerelateerde horecabedrijven die in beginsel alleen overdag behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren) en daardoor slechts dermate beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken dat deze in een woonomgeving inpasbaar zijn:

- Koffiebar;
- Lunchroom;
- IJssalon;
- Tearoom.

Categorie 2 “lichte horeca”

Horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts dermate beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken dat deze in een gemengd gebied inpasbaar zijn. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

2 a) *Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca:*

- Automatiek;
- Snackbar;
- Traiteur;
- Horecabedrijf t.b.v. afhaal- en bezorgservice.

2 b) *Overige lichte horeca*

- Restaurant;

Categorie 3 “middelzware horeca”

Horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- Biljartcentrum;
- Café;
- Zalenverhuur (zonder regulier gebruik tbv feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie 4 “zware horeca”

Horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- Discotheek;
- Nachtclub;
- Partycentrum (regulier gebruik t.b.v. feesten en muziek-/dansevenementen).

Plaatsingsmogelijkheden van GSM en UMTS antenne-installaties



Legenda



mogelijkheid tot plaatsen GSM en UMTS masten
onder aanvullende voorwaarden

vastgesteld d.d. 5 maart 2009