

bestemmingsplan
Zandzoom 2023
Gemeente Heiloo



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0399.BPZandzoomHLO2023-0301

Datum: 17 november 2023

Contactpersoon Buro SRO: J.J. van Nuland | F.M. Polderman

Kenmerk Buro SRO: SR210496

Opdrachtgever: Gemeente Heiloo

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	11
2 Bestemmingsregels.....	12
Artikel 3 Agrarisch.....	12
Artikel 4 Bedrijf	14
Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening	17
Artikel 6 Cultuur en ontspanning	18
Artikel 7 Gemengd	20
Artikel 8 Groen	24
Artikel 9 Horeca	25
Artikel 10 Maatschappelijk.....	27
Artikel 11 Recreatie - Volkstuin.....	29
Artikel 12 Tuin	30
Artikel 13 Tuin - Overtuin.....	32
Artikel 14 Verkeer	33
Artikel 15 Verkeer - Railverkeer	34
Artikel 16 Verkeer - Verblijfsgebied	36
Artikel 17 Water.....	37
Artikel 18 Wonen	38
Artikel 19 Woongebied - Centrale Kamer - Oost.....	41
Artikel 20 Woongebied - Centrale Kamer - West	45
Artikel 21 Woongebied - Oost kamer.....	50
Artikel 22 Woongebied - West kamer	54
Artikel 23 Woongebied - Zuid kamer	58
Artikel 24 Leiding - Water	62
Artikel 25 Waarde - Archeologie	64
3 Algemene regels.....	66
Artikel 26 Anti-dubbeltelregel.....	66
Artikel 27 Algemene bouwregels	66
Artikel 28 Algemene gebruiksregels.....	68
Artikel 29 Algemene aanduidingsregels	70
Artikel 30 Algemene afwijkingsregels	72
Artikel 31 Algemene wijzigingsregels	73
4 Overgangs- en slotregels.....	74
Artikel 32 Overgangsrecht.....	74
Artikel 33 Slotregel.....	74

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Zandzoom 2023 met identificatienummer NL.IMRO.0399.BPZandzoomHLO2023-0301 van de gemeente Heiloo;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende 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-huis-verbonden (bedrijfs)activiteiten:

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning;

1.6 aan-huis-verbonden beroep:

een beroep dat uitgeoefend wordt in een praktijkruimte, (para-) medische beroepen, kantoor, atelier, kapsalon, schoonheidssalon of hondentrimsalon en naar de aard daarmee gelijk te stellen functies, welke in een woning worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.8 bebouwing:

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

1.9 bebouwingspercentage:

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

1.10 bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.11 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.12 bestaand:

het moment ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak te onderscheiden in:

aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

bijgebouw:

een vrijstaand gebouw ten dienste van een groter genot van het hoofdgebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals garages, schuren, hobbykasjes en huisdierverblijven;

uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.16 bouwen:

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

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwlaag:

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

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

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

1.22 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.23 detailhandel:

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

1.24 dienstverlening:

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

1.25 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.26 gebouw:

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

1.27 geluidzoneringsplichtige weg:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.28 gestapelde woning:

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat al dan niet met daarbij behorende bergingen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

1.29 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf;

1.30 grondgebonden woning:

een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld;

1.31 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.32 horecabedrijf:

een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het verstrekken van nachtverblijf en/of op het verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie. Er wordt onderscheid gemaakt tussen lichte, middelzware en zware horeca:

- a. lichte horeca (categorie 1): afhaalcentrum, dagzaak, koffie-/theehuis;
- b. middelzware horeca (categorie 2): cafés, bars, avondgelegenheden, hotel, restaurant, cafetaria;
- c. zware horeca (categorie 3): nachtgelegenheden, dancing, discotheek;

De voormelde vormen van horeca zijn als volgt te specificeren:

1. hotel: een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat van het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;
2. restaurant: een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat van het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is;
3. dagzaak: een bedrijf dat qua openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen, zoals een dagcafé, lunchroom, koffiehuis, koffieshop en/of ijssalon;
4. afhaalcentrum: een bedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren; het accent ligt op de verkoop van ter plaatse bereide etenswaren en niet op de nuttiging ervan ter plaatse;
5. koffie-/theehuis: een bedrijf gericht op het ter plaatse rechtstreeks aan de gebruiker verstrekken van niet-alcoholische dranken, alsmede de verkoop van niet ter plaatse bereide, kleine etenswaren; het accent ligt op de verkoop van niet-alcoholische dranken;
6. cafetaria: een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat van het verstrekken van kleine etenswaren, niet zijnde maaltijden;
7. cafés, bars, avondgelegenheden: een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat van het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of het gelegenheid bieden voor dansen;
8. nachtgelegenheden: een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat van het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of het gelegenheid bieden voor dansen en waarvan het sluitingsuur later dan 02.00 uur ligt;
9. dancing/discotheek: een horecabedrijf dat in hoofdzaak bestaat van het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of het gelegenheid bieden voor dansen en waarvan het sluitingsuur later dan 02.00 uur pleegt te liggen;

1.33 houtwal:

een door de mens opgeworpen, langgerekte aarden wal met een aaneengesloten beplanting van verschillende houtsoorten. Een dergelijke wal is primair aangelegd om vee en wild te keren en anderzijds om een eigendomsgrens tussen percelen aan te geven;

1.34 kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

1.35 kwaliteitsteam:

een door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo bindend voorgedragen team van deskundigen op het gebied van stedenbouw, welstand en landschap. Dit team begeleidt en toets de stedenbouwkundige en de landschappelijke vormgeving en de beeldkwaliteit in het plangebied en adviseert hierover het college;

1.36 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;

1.37 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;

1.38 nieuw toe te voegen woning

een woning welke gerealiseerd kan worden op basis van dit bestemmingsplan en niet aan te merken is als bestaand;

1.39 onevenredige aantasting:

het resultaat van een ruimtelijke ingreep welke verhoudingsgewijs een te groot nadelig effect heeft op:

- a. de aanwezige waarden in dat gebied, en of;
- b. de ruimtelijke karakteristiek, en of;
- c. de bestaande woonomgeving.

1.40 peil:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. 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;
3. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil;

1.41 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.42 rijwoning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van drie of meer aaneengebouwde woningen;

1.43 recreatief nachtverblijf:

een (deel van een) gebouw dat dient als verblijf gedurende de nachtperiode voor recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.44 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.45 Ruimtelijk kwaliteitskader

een beschrijving van de bestaande en de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor het te ontwikkelen woongebied Zandzoom zoals deze als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd;

1.46 seksinrichting:

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

1.47 sociale huurwoning:

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste twintig jaar na ingebruikname is verzekerd;

1.48 tuindiner:

het bedrijfsmatig verstrekken van maaltijden en ondergeschikt aan het verstrekken van maaltijden en verstrekken van (licht)alcoholhoudende dranken in een tuin;

1.49 twee-aaneen gebouwde woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;

1.50 voor-, zij- en achtergevellijn:

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voor-, zij- respectievelijk achtergevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.51 vrijstaande woning:

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

1.52 woning:

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

1.53 zijerf.

het gedeelte van het erf tussen een zijgevellijn en de aan die zijde van het hoofdgebouw gelegen erfgrens.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Wijze van meten

2.1.1 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak; voorzover in de planregels een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansardekappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen;

2.1.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.1.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.1.4 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;

2.1.5 de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel.

2.1.6 de diepte van een woning

de diepte van het de woning zoals deze bij de eerste vergunning is vergund;

2.2 Toegelaten overschrijding bouwgrenzen

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,5 meter wordt overschreden.
- b. Voor luifels, balkons en overstekende daken mag de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1,8 meter worden overschreden, met dien verstande dat de afstand tot de bestemmingsgrens van de bestemmingen Verkeer en Verkeer - Verblijfsgebied ten minste 2 m dient te bedragen. Voor een portaal of ingangspartij mag de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1,5 meter worden overschreden, met dien verstande dat de afstand tot de bestemmingsgrens van de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied ten minste 2 m dient te bedragen.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. behoud, versterking en/of ontwikkeling van de aan de gronden eigen zijnde landschapswaarde, openheid en sloten-/kavelpatroon;
- c. kleinschalige landschapselementen;
- d. maximaal 4 recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- e. extensief recreatief medegebruik.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Gebouwen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 4,5 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;
- d. de gezamenlijke grondoppervlakte van gebouwen mag ten hoogste 6.000 m² bedragen.

3.2.3 Kassen

Kassen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. kassen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 4 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m;
- d. de gezamenlijke grondoppervlakte van kassen mag ten hoogste 100 m² bedragen;

3.2.4 Bedrijfswoning

Bedrijfswoningen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 650 m³;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

3.2.5 Recreatiewoningen

Recreatiewoningen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. recreatiewoningen mogen uitsluitend opgericht worden ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- b. het oppervlak per woning mag niet meer bedragen dan 64m²;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 2,5 en 5,5 meter;
- d. het totaal aantal recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' mag niet meer bedragen dan maximaal 4.

3.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen en (andere) hekwerken mag binnen het bouwvlak ten hoogste 2 m bedragen en buiten het bouwvlak ten hoogste 1,2 m;
- b. paardenbakken en tredmolens zijn, behoudens wanneer deze ten dienste staan van een agrarisch bedrijf, niet toegestaan;
- c. de hoogte van mest- en voersilo's bedraagt maximaal 15 m en de hoogte van overige ondersteunende voorzieningen maximaal 7 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bouwvorm, zoals bepaald door goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling van karakteristieke panden;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van hoofdgebouwen indien niet in de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gebouwd;
- b. de diepte van hoofdgebouwen;
- c. de goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling van het pand ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" in de zin dat bij (gedeeltelijke) verbouwing en/of verandering aangesloten dient te worden bij de bouwvorm van het bestaande pand;
- d. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'bedrijf tot en met categorie 1': voor bedrijven die genoemd zijn in categorie 1 van de bij deze planregels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
 2. 'bedrijf tot en met categorie 2': voor bedrijven die genoemd zijn in categorie 1 tot en met 2 van de bij deze planregels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
 3. 'bedrijf tot en met categorie 3.2': voor bedrijven die genoemd zijn in categorie 1 tot en met 3.2 van de bij deze planregels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
 4. 'bedrijf tot en met categorie 4.1': voor bedrijven die genoemd zijn in categorie 1 tot en met 4.1 van de bij deze planregels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
 5. 'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk bedrijf': voor uitsluitend een ambachtelijk bedrijf;
 6. 'specifieke vorm van bedrijf - dierenkliniek': voor uitsluitend een dierenkliniek;
 7. 'hovenier': uitsluitend voor een hovenier;
 8. 'bedrijfswoning' voor een bedrijfswoning;

met daaraan ondergeschikt:

- b. verkeer en verblijf;
- c. groenvoorzieningen; water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. Onder de bedrijfsactiviteiten zijn productiegebonden detailhandel en kantoren uitsluitend begrepen, voor zover dit ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie;
- g. Onder het wonen is het aan-huis-verbonden beroep uitsluitend begrepen voor zover:
 1. de vloeroppervlakte ten hoogste 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning;
 2. dit niet leidt tot een verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate waarin het woonklimaat onevenredig wordt aangetast;
 3. de uitstraling van het hoofdgebouw als woning behouden blijft.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Gebouwen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwwlak';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- d. bouwen onder peil is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwwlak'.

4.2.3 Bedrijfswoning

Bedrijfswoningen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan.

4.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken behorende bij de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. het achtererfgebied behorende bij de bedrijfswoning mag voor maximaal 50% worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat het maximale gezamenlijke grondoppervlak van de aan- en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- b. bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn gebouwd, dan wel uitsluitend voor bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen de bestaande afstand, indien deze minder is;
- c. aan- en uitbouwen worden uitsluitend plat afgedekt, tenzij in de bestaande situatie sprake is van een kap;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,25 m, dan wel uitsluitend voor bestaande bijbehorende bouwwerken de bestaande bouwhoogte, indien deze hoger is;
- e. in aanvulling op het gestelde in [artikel 4 lid 2.4 sub d](#) geldt dat bestaande bijbehorende bouwwerken met een hogere bouwhoogte dan 3,25 m mogen worden uitgebreid met de afwijkende bouwhoogte; bij vervangende nieuwbouw dient sprake te zijn van een bouwhoogte van ten hoogste 3,25 m.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

4.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Bedrijf te wijzigingen in Wonen met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het wijzigingsplan moet in hoofdlijnen passend zijn binnen de uitgangspunten zoals opgenomen in het [Ruimtelijk kwaliteitskader](#);
- b. zelfstandig wonen, waaronder begrepen beroepen en bedrijven aan huis, is toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de bouwwijze van de woningen mag vrijstaand, twee-aaneengebouwd en aaneengebouwd zijn;
 2. de goot- en bouwhoogte van een grondgebonden woning maximaal respectievelijk 7,5 m en 10 m mogen bedragen;
 3. de bouwhoogte van een gestapelde woning maximaal 10 m mag bedragen;
 4. voor wat betreft de bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken geen gebouw zijnde, de regels van toepassing zijn, als genoemd in [artikel 27 lid 2](#) en [artikel 27 lid 3](#);
- c. wegen en parkeervoorzieningen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de wegen bij voorkeur dienen te worden ingericht als woonerf dan wel als een 30 km/u-gebied als bedoeld in artikel 74 lid 2 van de Wet geluidhinder, zoals deze luidt op het tijdstip van het vaststellen van het plan;
 2. voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid voor de woningen, waarvoor het bepaalde in [artikel 28 lid 3](#) onverkort van toepassing is;
- d. overeenkomstig de keur een onderhoudstrook van minimaal 3 meter opgenomen kan worden naast watergangen en/of (watervoerende) greppels;
- e. er dient een aanvaardbaar woon- en leefmilieu te kunnen worden gegarandeerd;
- f. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval moet worden aangetoond:
 1. dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik;
 2. dat er geen archeologische waarden worden verstoord;
 3. dat vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen zijn tegen de realisatie van woningen;
 4. dat met de wijze van uitwerking rekening is gehouden met bestaande bedrijvigheid
 5. dat het uitwerkingsplan financieel uitvoerbaar is.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - Nutsvoorziening aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (openbare) nutsvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Gebouwen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte (nok) toegestaan;
- d. bouwen onder peil is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. het erf mag voor maximaal 50% worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat het maximale gezamenlijke grondoppervlak van de aan - en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 50 m²;

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 3 m bedragen.

Artikel 6 Cultuur en ontspanning

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Cultuur en ontspanning aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (meerdaagse) cursusbijeenkomsten voor o.a. yoga/mindfulness;
- b. dagrecreatie en recreatief nachtverblijf in de vorm van 9 eco-lodges t.b.v. maximaal 6 personen per lodge;
- c. lichte horeca (horeca categorie 1);
- d. horeca in categorie 2 uitsluitend en alleen in de vorm van een restaurant t.b.v. maximaal 32 personen met terras;
- e. maximaal 40 tuindiners per jaar, in de periode van april tot en met september, t.b.v. maximaal 60 personen;
- f. dienstverlening;
- g. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- h. een gelegenheid voor een nachtverblijf t.b.v. een beheerder in de trainingsruimte;

met daaraan ondergeschikt:

- i. verkeer en verblijf;
- j. groenvoorzieningen en water;
- k. openbare nutsvoorzieningen;
- l. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. speelvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Gebouwen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. hoofdgebouwen mogen worden gesitueerd binnen het bestemmingsvlak;
- b. ten behoeve van 'horeca' mag gebouwd worden:
 - 1. één gebouw ten behoeve van horeca;
 - 2. de oppervlakte van het gebouw mag niet meer bedragen dan 80 m²;
 - 3. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,5m;
 - 4. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9m;
- c. ten behoeve van de 'trainingsruimte' mag gebouwd worden:
 - 1. één gebouw waarvan het oppervlak niet meer mag bedragen dan 280 m²;
 - 2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,5m;
 - 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9m;
- d. ten behoeve van dag- en verblijfsrecreatie mag gebouwd worden:
 - 1. maximaal 9 vrijstaande eco-lodges t.b.v. maximaal 6 personen per lodge waarvan het oppervlak niet meer mag bedragen dan 60 m² per lodge;
 - 2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
 - 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- e. maximaal één bedrijfswoning mag worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
 - 1. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Uitsluitend één bijgebouw is toegestaan waarvoor geldt:

- a. het oppervlak mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7,5m.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen aansluitend aan het openbaar gebied op een afstand tot 2,5 m achter de voorgevel bedraagt ten hoogste 1 meter;
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen aansluitend aan het openbaar gebied op een afstand van 2,5 m achter de voorgevel bedraagt ten hoogste 2 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Voorwaardelijke verplichting akoestisch onderzoek

Het gebruik van de gronden voor het bepaalde onder [artikel 6 lid 1 sub b](#), [artikel 6 lid 1 sub c](#) en [artikel 6 lid 1 sub d](#) is niet eerder mogelijk dan dat uit nader akoestisch onderzoek blijkt dat dit gebruik passend is in relatie tot de omliggende bestemmingen en geluidsgevoelige objecten.

6.3.2 Permanente bewoning

Als strijdig gebruik wordt aangemerkt:

- a. het gebruiken van ecolodges en het nachtverblijf t.b.v. permanente bewoning;
- b. het doen laten gebruiken van ecolodges en het nachtverblijf t.b.v. permanente bewoning.

Artikel 7 Gemengd

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- b. dienstverlening;

met daaraan ondergeschikt:

- c. verkeer en verblijf;
- d. groenvoorzieningen en water;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Gebouwen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte (nok) toegestaan;
- d. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens met uitzondering van de aangebouwde woningen bedraagt ten minste 3 m, dan wel uitsluitend voor bestaande hoofdgebouwen de bestaande afstand indien deze minder is;
- e. in aanvulling op het gestelde in [artikel 7 lid 2.2 sub d](#) geldt dat bij uitbreiding van hoofdgebouwen en bij vervangende nieuwbouw sprake dient te zijn van een afstand van tenminste 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens; deze afstand geldt niet voor de woningscheidende muur van aangebouwde woningen;
- f. de gehele kap dient te zijn voorzien van een dakhelling van tenminste 30° en ten hoogste 60°;
- g. in aanvulling op het gestelde [artikel 7 lid 2.2 sub f](#) geldt voor bestaande hoofdgebouwen:
 - 1. de bestaande dakhelling indien dit minder is dan 30° of meer dan 60°;
 - 2. dat bestaande hoofdgebouwen mogen worden uitgebreid met de afwijkende dakhelling;
 - 3. dat bij vervangende nieuwbouw sprake dient te zijn van een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°;
- h. bouwen onder peil is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. het achtererfgebied mag voor maximaal 50% worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
 1. bij percelen tot 250 m² de maximale gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken 50 m² bedraagt;
 2. bij percelen van 250 - 500 m² de maximale gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken 75 m² bedraagt;
 3. bij percelen groter dan 500 m² de maximale gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken 100 m² bedraagt;
- b. bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn gebouwd, dan wel uitsluitend voor bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen de bestaande afstand, indien deze minder is;
- c. in aanvulling op het gestelde in [artikel 7 lid 2.3 sub b](#), geldt dat bij uitbreiding van bijbehorende bouwwerken en bij vervangende nieuwbouw sprake dient te zijn van een afstand van tenminste 2,5 m achter de voorgevelrooilijn;
- d. in aanvulling op het gestelde in [artikel 7 lid 2.3 sub d](#) geldt dat bij vervangende nieuwbouw de diepte van aan- en uitbouwen de afwijkende diepte mag bedragen; bij uitbreiding van aan- en uitbouwen dient sprake te zijn van een diepte achter de achtergevelrooilijn van ten hoogste 3,5 m gerekend vanaf de achterste bouwgrens;
- e. aan- en uitbouwen worden uitsluitend plat afgedekt, tenzij in de bestaande situatie sprake is van een kap;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,25 m, dan wel uitsluitend voor bestaande bijbehorende bouwwerken de bestaande bouwhoogte, indien deze hoger is;
- g. in aanvulling op het gestelde in [artikel 7 lid 2.3 sub f](#) geldt dat bestaande bijbehorende bouwwerken met een hogere bouwhoogte dan 3,25 m mogen worden uitgebreid met de afwijkende bouwhoogte; bij vervangende nieuwbouw dient sprake te zijn van een bouwhoogte van ten hoogste 3,25 m.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen aansluitend aan het openbaar gebied op een afstand tot 2,5 m achter de voorgevel bedraagt ten hoogste 1 meter;
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen aansluitend aan het openbaar gebied op een afstand van 2,5 m achter de voorgevel bedraagt ten hoogste 2 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bouwvorm, zoals bepaald door goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling van karakteristieke panden;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van hoofdgebouwen indien niet in de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gebouwd;
- b. de diepte van hoofdgebouwen;
- c. de goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling van het pand ter plaatse van de aanduiding “karakteristiek” in de zin dat bij (gedeeltelijke) verbouwing en/of verandering aangesloten dient te worden bij de bouwvorm van het bestaande pand;
- d. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bouwvorm, zoals bepaald door goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling van karakteristieke panden,
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid;

met een omgevingsvergunning afwijken van :

- a. het bepaalde in [artikel 7 lid 2.2 sub a](#) voor het bouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat de ontheffing voor aaneengebouwde woningen uitsluitend kan worden verleend voor zover dit voor een gehele straatzijde of cluster gebeurt, tot een bouwblokdiepte van ten hoogste 11 m; voor vrijstaande woningen kan de ontheffing uitsluitend worden verleend voor de vergroting van de bouwblokdiepte tot ten hoogste 11 m;
- b. het bepaalde in [artikel 7 lid 2.2 sub d](#) en [artikel 7 lid 2.2 sub e](#) voor het bouwen binnen 3 m van de zijdelingse perceelsgrens;
- c. het bepaalde in [artikel 7 lid 2.2 sub b](#) en [artikel 7 lid 2.2 sub c](#) voor een goothoogte van ten hoogste 6 m en een bouwhoogte van ten hoogste 10 m;
- d. het bepaalde [artikel 7 lid 2.2 sub f](#) voor een kleinere dakhelling dan 30° of groter dan 60° of een platte afdekking, uitsluitend voor zover de stedenbouwkundige en architectonische samenhang daarom vraagt;
- e. het bepaalde in [artikel 7 lid 2.3 sub b](#) en toestaan dat bijbehorende bouwwerken worden gebouwd op een afstand van minder dan 2,5 m achter de voorgevelrooilijn;
- f. het bepaalde in [artikel 7 lid 2.3 sub e](#) en [artikel 7 lid 2.3 sub f](#) en toestaan dat bijbehorende bouwwerken met een kap mogen worden afgedekt. De goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste respectievelijk 3,25 m en 5,5 m.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. overtuinen;
- c. het behoud en herstel van houtwallen zoals opgenomen als bijlage bij deze regels;
- d. een koffiehuisje uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - koffiehuis';
- e. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. doorsnijdingen voor wijk- en erftoegangswegen;
- g. wegverbreding(en) tot max. 2 meter in directe aansluiting op de bestemming Verkeer en verblijfsgebied;
- h. fiets- en wandelpaden;
- i. openbare nutsvoorzieningen en gemalen;
- j. perceelsontsluitingen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

8.2.2 Gebouwen

- a. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen. Hiervoor geldt dat uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2, bijlage II Besluit omgevingsrecht.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a in een gebouwtje toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - koffiehuisje' met in achtneming van de navolgende regels:
 1. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 2. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangeduid op de verbeelding.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen en (keer)muren bedraagt maximaal 1 m;
- b. de bouwhoogte voor lichtmasten bedraagt maximaal 8 m;
- c. de bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 4 m.

Artikel 9 Horeca

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca, in de categorie zoals op de verbeelding aangeduid;
- b. een bedrijfswoning, zoals op de verbeelding aangeduid als bedrijfswoning;

met daaraan ondergeschikt:

- c. verkeer en verblijf;
- d. groenvoorzieningen; water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

9.2.2 Hoofdgebouwen

Gebouwen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- d. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens met uitzondering van de aaneengebouwde woningen bedraagt ten minste 3 m, dan wel uitsluitend voor bestaande hoofdgebouwen de bestaande afstand indien deze minder is;
- e. in aanvulling op het gestelde in [artikel 9 lid 2.2 sub d](#) geldt dat bij uitbreiding van hoofdgebouwen en bij vervangende nieuwbouw sprake dient te zijn van een afstand van tenminste 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens; deze afstand geldt niet voor de woningscheidende muur van aaneengebouwde woningen;
- f. de gehele kap dient te zijn voorzien van een dakhelling van tenminste 30° en ten hoogste 60°;
- g. in aanvulling op het gestelde [artikel 9 lid 2.2 sub f](#) geldt voor bestaande hoofdgebouwen:
 - 1. de bestaande dakhelling indien dit minder is dan 30° of meer dan 60°;
 - 2. dat bestaande hoofdgebouwen mogen worden uitgebreid met de afwijkende dakhelling;
 - 3. dat bij vervangende nieuwbouw sprake dient te zijn van een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°;
- h. bouwen onder peil is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

9.2.3 Bedrijfswoning

Bedrijfswoningen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan.

9.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. het achtererfgebied mag voor maximaal 50% worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
 - 1. bij percelen tot 250 m² de maximale gezamenlijke oppervlakte 50 m² bedraagt;
 - 2. bij percelen van 250 - 500 m² de maximale gezamenlijke oppervlakte 75 m² bedraagt;
 - 3. bij percelen groter dan 500 m² de maximale gezamenlijke oppervlakte 100 m² bedraagt;
- b. bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevelrooilijn gebouwd, dan wel uitsluitend voor bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen de bestaande afstand, indien deze minder is;
- c. in aanvulling op het gestelde in [artikel 9 lid 2.4 sub b](#) geldt dat bij uitbreiding van bijbehorende bouwwerken en bij vervangende nieuwbouw sprake dient te zijn van een afstand van tenminste 2,5 m achter de voorgevelrooilijn;
- d. de diepte van aan- en uitbouwen achter de achtergevelrooilijn bedraagt ten hoogste 3,5 m, gerekend vanaf de achterste bouwgrems, dan wel uitsluitend voor bestaande aan- en uitbouwen de bestaande diepte indien deze groter is;
- e. in aanvulling op het gestelde in [artikel 9 lid 2.4 sub d](#) geldt dat bij vervangende nieuwbouw de diepte van aan- en uitbouwen de afwijkende diepte mag bedragen; bij uitbreiding van aan- en uitbouwen dient sprake te zijn van een diepte achter de achtergevelrooilijn van ten hoogste 3,5 m gerekend vanaf de achterste bouwgrems;
- f. aan- en uitbouwen worden uitsluitend plat afgedekt, tenzij in de bestaande situatie sprake is van een kap;
- g. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,25 m, dan wel uitsluitend voor bestaande bijbehorende bouwwerken de bestaande bouwhoogte, indien deze hoger is;
- h. in aanvulling op het gestelde in [artikel 9 lid 2.4 sub g](#) geldt dat bestaande bijbehorende bouwwerken met een hogere bouwhoogte dan 3,25 m mogen worden uitgebreid met de afwijkende bouwhoogte; bij vervangende nieuwbouw dient sprake te zijn van een bouwhoogte van ten hoogste 3,25 m.

9.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen aansluitend aan het openbaar gebied op een afstand tot 2,5 m achter de voorgevel bedraagt ten hoogste 1 meter;
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen aansluitend aan het openbaar gebied op een afstand van 2,5 m achter de voorgevel bedraagt ten hoogste 2 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;

met daaraan ondergeschikt:

- b. verkeer en verblijf;
- c. langzaamverkeer verbindingen;
- d. groenvoorzieningen; water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

10.2.2 Hoofdgebouwen

Gebouwen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- d. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens met uitzondering van de aangebouwde woningen bedraagt ten minste 3 m, dan wel uitsluitend voor bestaande hoofdgebouwen de bestaande afstand indien deze minder is;
- e. in aanvulling op het gestelde in [artikel 10 lid 2.2 sub d](#) geldt dat bij uitbreiding van hoofdgebouwen en bij vervangende nieuwbouw sprake dient te zijn van een afstand van ten minste 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens; deze afstand geldt niet voor de woningscheidende muur van aangebouwde woningen;
- f. de gehele kap dient te zijn voorzien van een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°;
- g. in aanvulling op het gestelde [artikel 10 lid 2.2 sub f](#) geldt voor bestaande hoofdgebouwen:
 - 1. de bestaande dakhelling indien dit minder is dan 30° of meer dan 60°;
 - 2. dat bestaande hoofdgebouwen mogen worden uitgebreid met de afwijkende dakhelling;
 - 3. dat bij vervangende nieuwbouw sprake dient te zijn van een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°;
- h. bouwen onder peil is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak'.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen aansluitend aan het openbaar gebied op een afstand tot 2,5 m achter de voorgevel bedraagt ten hoogste 1 meter;
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen aansluitend aan het openbaar gebied op een afstand van 2,5 m achter de voorgevel bedraagt ten hoogste 2 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bouwvorm, zoals bepaald door goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling van karakteristieke panden;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van hoofdgebouwen indien niet in de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gebouwd;
- b. de diepte van hoofdgebouwen;
- c. de goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling van het pand ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" in de zin dat bij (gedeeltelijke) verbouwing en/of verandering aangesloten dient te worden bij de bouwvorm van het bestaande pand;
- d. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 11 Recreatie - Volkstuin

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie - Volkstuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een volkstuintencomplex met de daarbij behorende:
 1. bouwwerken;
 2. volkstuinten en hobbytuinbouw;
 3. in- en uitritten;
 4. terreinen;
 5. groenstroken, waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen in het kader van de waterbeheersing;
 6. overige voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen
 7. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven en andere werken.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

11.2.2 Bebouwing t.b.v. volkstuinten

Gebouwen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. gebouwen dienen geconcentreerd op het (tuin)perceel gebouwd te worden waarbij de onderlinge afstand tot gebouwen op één (tuin)perceel niet groter mag zijn dan 2 m;
- b. de oppervlakte van gebouwen per (tuin)perceel mag niet meer bedragen dan 6 m²;
- c. de oppervlakte van kassen per (tuin)perceel mag niet meer bedragen dan 10 m²;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 12 Tuin

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen binnen de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Gemengd' en voor de in het plan nader aangeduide functies en parkeervoorzieningen.
- b. het behoud en herstel van houtwallen zoals opgenomen als bijlage bij deze regels.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

12.2.2 Gebouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend erkers en ingangspartijen worden gebouwd voorzover deze zijn verbonden met het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming, en voldoen aan de volgende bepalingen:

- a. voor erkers:
 1. de overschrijding ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 m;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan gebouwd wordt;
 3. de breedte mag niet meer bedragen dan 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming;
- b. voor ingangspartijen:
 1. de overschrijding ten opzicht van de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan gebouwd wordt;
 3. de breedte mag niet meer bedragen dan 1/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming;

met dien verstande dat een erker en een ingangspartij niet in combinatie met elkaar aan eenzelfde gevel mogen worden gerealiseerd en de afstand tot de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' ten minste 2 m dient te bedragen.

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat er uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd welke zijn bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bouwvorm, zoals bepaald door goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling van karakteristieke panden;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- de parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid;

bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in [artikel 12 lid 2.3](#) ten behoeve van het bouwen van erfafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m, met dien verstande dat deze worden gebouwd op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevelrooilijn;
- b. het bepaalde in [artikel 12 lid 2.3](#) ten behoeve van een toegangshek ter plaatse van een oprit met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m.

Artikel 13 Tuin - Overtuin

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin - Overtuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen binnen de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Gemengd';
- b. hobbymatige agrarische activiteiten;
- c. het behoud en herstel van houtwallen zoals opgenomen als bijlage bij deze regels.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

13.2.2 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat er uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd welke zijn bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Artikel 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen met maximaal 2 rijbanen met de daarbij horende verkeerskundige voorzieningen zoals kruisingen, rotondes, op- en afritten, in- en uitvoegstroken, opstelstroken, oversteekplaatsen, verkeersregeling- en geleiding en additionele voorzieningen;
- b. fiets- en wandelpaden;
- c. bermen, water en bermsloten;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. groenvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. geluidwerende voorzieningen.

De inrichting van de in de bestemming begrepen gronden dient met name te zijn gericht op een goede doorstroming van het verkeer.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

14.2.2 Gebouwen

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeersdoeleinden. Hiervoor geldt dat uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2, bijlage II Besluit omgevingsrecht.

14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken voor de verkeerstechnische uitrusting bedraagt ten hoogste 12 m;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- c. voor het overige bedraagt de bouwhoogte ten hoogste 2 m.

Artikel 15 Verkeer - Railverkeer

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Railverkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer en vervoer per rail;
- b. spoorwegovergangen en -onderdoorgangen en overige voorzieningen voor het verkeer en vervoer per rail;
- c. bermen en bermsloten;
- d. geluidwerende voorzieningen.

Het aantal sporen en spoorwegovergangen mag niet worden vergroot.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

15.2.2 Gebouwen

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeersdoeleinden. Hiervoor geldt dat uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2, bijlage II Besluit omgevingsrecht.

15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt ten hoogste 2 m ten opzichte van de hoogte van bovenkant spoorstaaf;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken voor de verkeerstechnische uitrusting bedraagt voor het overige maximaal 8 m ten opzichte van de hoogte van bovenkant spoorstaaf;
- c. voor het overige bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 2 m ten opzichte van de hoogte van bovenkant spoorstaaf.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid,

nadere eisen stellen aan de plaats van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.4 Specifieke gebruiksregels

15.4.1 Voorwaardelijke verplichting geluidsschermbouw

De bouw van geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van de spoorweg zoals bedoeld in de Wet geluidhinder is alleen toegestaan als de noodzakelijke geluidoverdrachtbeperkende voorziening, zijnde een geluidsscherm, langs het spoor is gerealiseerd met een hoogte van minimaal 1,5 meter en in stand wordt gehouden.

15.5 Afwijken van de gebruiksregels

15.5.1 Toestaan lager geluidsscherm

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 15 lid 4.1](#) ten einde een lager geluidsscherm toe te staan onder voorwaarde dat:

- a. met de toepassing van een lager geluidsscherm en eventueel aanvullende geluidwerende voorzieningen een minimaal even hoog beschermingsniveau kan worden bereikt;
- b. het bepaalde onder a is aangetoond middels een akoestisch onderzoek.

Artikel 16 Verkeer - Verblijfsgebied

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden;
- b. verblijfsdoeleinden;
- c. fiets- en wandelpaden;
- d. garages;
- e. bermen, bermsloten, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. groenvoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

16.2.2 Gebouwen

- a. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van garages gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van garages bedraagt ten hoogste 2,5 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is.

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken voor de verkeerstechnische uitrusting bedraagt maximaal 8 m;
- b. de bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt maximaal 6 m;
- c. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt ten hoogste 2 m ten opzichte van de hoogte van de spoorbaan;
- d. voor het overige bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 2 m.

Artikel 17 Water

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en oeverstroken;
- b. dammen ten behoeve van de ontsluiting van (woon-)percelen;
- c. bruggen, uitsluitend ten behoeve van fiets- en wandelverkeer.

17.2 Bouwregels

- a. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van bruggen bedraagt ten hoogste 2 m;
 - 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 1 m.

Artikel 18 Wonen

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. het behoud en herstel van houtwallen zoals opgenomen als bijlage bij deze regels;
- c. het zoveel als mogelijk handhaven van de groenvoorzieningen zoals deze op de verbeelding zijn aangeduid als 'groen';

met daaraan ondergeschikt:

- d. verkeer en verblijf;
- e. tuinen en erven;
- f. groenvoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

18.2.2 Hoofdgebouwen

Gebouwen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- d. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal, dan wel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal per bouwvlak;
- e. de gehele kap dient te zijn voorzien van een dakhelling van tenminste 30° en ten hoogste 60°;
- f. in aanvulling op het gestelde [artikel 18 lid 2.2 sub e](#) geldt voor bestaande hoofdgebouwen:
 1. de bestaande dakhelling indien dit minder is dan 30° of meer dan 60°;
 2. dat bestaande hoofdgebouwen mogen worden uitgebreid met de afwijkende dakhelling;
 3. dat bij vervangende nieuwbouw sprake dient te zijn van een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°.

18.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. het achtererfgebied mag voor maximaal 50% worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
 1. bij percelen tot 250 m² de maximale gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken 50 m² bedraagt;
 2. bij percelen van 250 - 500 m² de maximale gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken 75 m² bedraagt;
 3. bij percelen groter dan 500 m² de maximale gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken 100 m² bedraagt;
- b. bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevelrooilijn gebouwd, dan wel uitsluitend voor bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen de bestaande afstand, indien deze minder is;

- c. in aanvulling op het gestelde in [artikel 18 lid 2.3 sub b](#), geldt dat bij uitbreiding van bijbehorende bouwwerken en bij vervangende nieuwbouw sprake dient te zijn van een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevelrooilijn;
- d. in aanvulling op het gestelde in [artikel 18 lid 2.3 sub d](#) geldt dat bij vervangende nieuwbouw de diepte van aan- en uitbouwen de afwijkende diepte mag bedragen; bij uitbreiding van aan- en uitbouwen dient sprake te zijn van een diepte achter de achtergevelrooilijn van ten hoogste 3,5 m gerekend vanaf de achterste bouwgrens;
- e. aan- en uitbouwen worden uitsluitend plat afgedekt, tenzij in de bestaande situatie sprake is van een kap;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,25 m, dan wel uitsluitend voor bestaande bijbehorende bouwwerken de bestaande bouwhoogte, indien deze hoger is;
- g. in aanvulling op het gestelde in [artikel 18 lid 2.3 sub f](#) geldt dat bestaande bijbehorende bouwwerken met een hogere bouwhoogte dan 3,25 m mogen worden uitgebreid met de afwijkende bouwhoogte; bij vervangende nieuwbouw dient sprake te zijn van een bouwhoogte van ten hoogste 3,25 m.

18.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

18.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bouwvorm, zoals bepaald door goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling van karakteristieke panden;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van hoofdgebouwen indien niet in de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gebouwd;
- b. de diepte van hoofdgebouwen;
- c. de goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling van het pand ter plaatse van de aanduiding “karakteristiek” in de zin dat bij (gedeeltelijke) verbouwing en/of verandering aangesloten dient te worden bij de bouwvorm van het bestaande pand;
- d. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

18.4 Afwijken van de bouwregels

18.4.1 Algemeen

18.4.1.1 Goothoogte

Burgemeester en Wethouders kunnen, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 18 lid 2.2 sub b](#) voor het verhogen van de goothoogte tot ten hoogste 6 m en voor niet meer dan 50% van de omtrek van hoofdgebouwen.

Artikel 19 Woongebied - Centrale Kamer - Oost

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Woongebied - Centrale Kamer - Oost aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- b. overige (ontsluitings-)wegen en paden;
- c. verblijfsgebieden en openbare ruimten;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. bijbehorende bouwwerken;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. wegen, straten en paden;
- h. groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. water.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Op de in [artikel 19 lid 1](#) bedoelde gronden mogen hoofdgebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. het aantal nieuwe woningen mag niet meer bedragen dan 399 woningen;
- b. bestaande woningen die ten behoeve van de planontwikkeling worden gesloopt mogen binnen het bestemmingsvlak worden herbouwd.

19.2.2 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn hoofdgebouwen niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';
- c. voor zover is aangegeven mogen uitsluitend de woningtypen worden gebouwd:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', voor vrijstaande woningen;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' voor woningen twee-aaneen;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' voor rijwoningen en rug aan rug woningen;
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', voor gestapelde woningen;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangeduid;
- e. de diepte van hoofdgebouwen, zonder aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan de bij de bouwwijze aangegeven diepte:

<i>bouwwijze</i>	<i>max. diepte</i>
rij	12 m
twee-aan-een	12 m
rug-aan-rug	12 m *
vrijstaand	15 m

*) diepte per woning

- f. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
 1. bij vrijstaande woningen aan twee zijden minimaal 3 meter;
 2. bij twee-aaneengebouwde woningen en rijwoningen aan de niet aaneengebouwde zijde minimaal 3 meter;
 3. bij gestapelde woningen aan twee zijde minimaal 5 meter;
- g. de afstand van woningen tot de openbare weg bedraagt minimaal 3 meter;
- h. de afstand van hoofdgebouwen tot de bestemming 'Water' mag niet minder dan 5 m bedragen.

19.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken is het bepaalde in [artikel 27 lid 2](#) van toepassing.

19.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is het bepaalde in [artikel 27 lid 3](#) van toepassing.

19.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bouwvorm, zoals bepaald door goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van hoofdgebouwen;
- b. de situering van de voorgevel van hoofdgebouwen;
- c. de diepte van hoofdgebouwen;
- d. de situering van gestapelde bebouwing binnen het deelgebied;
- e. de situering van bijbehorende bouwwerken;
- f. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

deze eisen dienen overeenkomstig het [Ruimtelijk kwaliteitskader](#) te zijn.

19.4 Afwijken van de bouwregels

19.4.1 Opheffen bouwverbod wonen uitgesloten

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 19 lid 2.2 sub b](#) ten einde hoofdgebouwen binnen het aanduidingsvlak mogelijk te maken onder voorwaarde dat:

- a. de bedrijfsvoering ten behoeve waarvan de zone is opgenomen volledig is beëindigd;
- b. dan wel uit nader onderzoek blijkt dat:
 1. de aanwezige bedrijfsvoering als gevolg van woningbouw niet in zijn mogelijkheden wordt beperkt;
 2. bij de te realiseren woningen er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

19.4.2 Beperkt verplaatsen van woonprogramma

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 19 lid 2.1 sub a](#) ten einde 20 woningen extra toe te staan, met dien verstande dat:

- a. het aantal extra woningen elders binnen het woongebied in mindering worden gebracht waarmee het totaal aantal woningen niet meer bedraagt dan bepaald in [artikel 27 lid 1 sub a](#);
- b. het extra programma ruimtelijk en stedenbouwkundig goed inpasbaar is;
- c. vooraf advies is gevraagd aan het [kwaliteitsteam](#);
- d. belangen van derden niet onevenredig geschaad worden;
- e. voorzien wordt in de gemeentelijke plankosten.

19.4.3 Afwijken van de maximale bouwdiepte

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 19 lid 2.2 sub e](#) ten einde een ruimere bouwdiepte toe te staan onder voorwaarde dat:

- a. de maximale bouwdiepte na afwijking niet meer mag bedragen dan 17 meter;
- b. de maximale bouwdiepte uitsluitend bij de initiële bouw overschreden mag worden;
- c. de ruimere bouwdiepte stedenbouwkundig inpasbaar is;
- d. vooraf advies is gevraagd aan het [kwaliteitsteam](#);
- e. belangen van derde niet onevenredig geschaad worden;
- f. voorzien wordt in een planschade verhaalsovereenkomst.

19.4.4 Afwijken van de maximale goothoogte

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 19 lid 2.2 sub d](#) ten einde een hogere goothoogte toe te staan onder voorwaarde dat:

- a. de goothoogte, na afwijken, niet meer mag bedragen dan 9,5 meter;
- b. vooraf advies is gevraagd aan het [kwaliteitsteam](#);
- c. belangen van derde niet onevenredig geschaad worden;
- d. voorzien wordt in een planschade verhaalsovereenkomst.

19.4.5 Afwijken van de maximale goothoogte bij gestapelde bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 19 lid 2.2 sub d](#) ten einde een hogere goothoogte toe te staan onder voorwaarde dat:

- a. een ruimere goothoogte alleen is toegestaan voor gestapelde woningen;
- b. de goothoogte, na afwijken, niet meer mag bedragen dan 11 meter;
- c. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan 3 bouwlagen;
- d. vooraf advies is gevraagd aan het [kwaliteitsteam](#);
- e. belangen van derde niet onevenredig geschaad worden;
- f. voorzien wordt in een planschade verhaalsovereenkomst.

19.4.6 Afwijken van de minimale afstand tot de erfgrans of openbare weg

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 19 lid 2.2 sub f](#) of [artikel 19 lid 2.2 sub g](#) ten einde hoofdgebouwen op een kortere afstand tot de erfgrans of de openbare weg te realiseren onder voorwaarde dat:

- a. deze kortere afstand stedenbouwkundig inpasbaar is en hierover een advies is uitgebracht door het [kwaliteitsteam](#);
- b. de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad.

19.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

19.5.1 Verbod tot verwijderen 'Te behouden groen en greppels'

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het dempen van greppels zoals aangegeven op de kaderkaart 'Te behouden groen en greppels', ;
- b. het kappen van bomen of verwijderen van struikgewas binnen groenstroken of groengebieden zoals aangegeven op de kaderkaart 'Te behouden groen en greppels'.

19.5.2 Vergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 19 lid 5.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. hierdoor dan wel door de daarvan direct, hetzij indirect de te verwachten gevolgen de landschappelijke en natuurlijke waarden van de greppels of het groen niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- b. voorzien wordt binnen het woongebied voor een passend alternatief waarmee in voldoende mate voorzien wordt in de compensatie van het te verwijderen groen of de te dempen greppel.

19.5.3 Uitzondering

Het verbod van [artikel 19 lid 5.1](#) is niet van toepassing, indien:

- a. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- b. werken en werkzaamheden van geringe omvang dan wel, welke het normale onderhoud en beheer betreffen.

Artikel 20 Woongebied - Centrale Kamer - West

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Woongebied - Centrale Kamer - West aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- b. overige (ontsluitings-)wegen en paden;
- c. verblijfsgebieden en openbare ruimten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', tevens voor kleinschalige dagbesteding voor mindervalide in combinatie met een theetuin van maximaal 300 m²;
- e. een geluidwerende voorziening ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm';

met de daarbij behorende:

- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. bijbehorende bouwwerken;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. wegen, straten en paden;
- j. groenvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. speelvoorzieningen;
- n. water.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Op de in [artikel 20 lid 1](#) bedoelde gronden mogen hoofdgebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. het aantal nieuwe woningen mag niet meer bedragen dan 328 woningen;
- b. bestaande woningen die ten behoeve van de planontwikkeling worden gesloopt mogen binnen het bestemmingsvlak worden herbouwd.

20.2.2 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn hoofdgebouwen niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' in plaats van één woning bebouwing voor het bepaalde onder [artikel 20 lid 1 sub d](#) worden opgericht waarbij de bouwregels gelden overeenkomstig een vrijstaande woning; [artikel 20 lid 1](#)
- d. voor zover is aangegeven mogen uitsluitend de woningtypen worden gebouwd:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', voor vrijstaande woningen;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' voor woningen twee-aaneen;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' voor rijwoningen en rug aan rug woningen;
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', voor gestapelde woningen;
- e. de maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangeduid;
- f. de diepte van hoofdgebouwen, zonder aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan de bij de bouwwijze aangegeven diepte:

<i>bouwwijze</i>	<i>max. diepte</i>
rij	12 m
twee-aan-een	12 m
rug-aan-rug	14 m *
vrijstaand	15 m

*) diepte per woning

- f. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
 1. bij vrijstaande woningen aan twee zijden minimaal 3 meter;
 2. bij twee-aaneengebouwde woningen en rijwoningen aan de niet aaneengebouwde zijde minimaal 3 meter;
 3. bij gestapelde woningen aan twee zijde minimaal 5 meter;
- g. de afstand van woningen tot de openbare weg bedraagt minimaal 3 meter.

20.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken is het bepaalde in [artikel 27 lid 2](#) van toepassing.

20.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is het bepaalde in [artikel 27 lid 3](#) van toepassing.

20.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bouwvorm, zoals bepaald door goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van hoofdgebouwen;
- b. de situering van de voorgevel van hoofdgebouwen;
- c. de diepte van hoofdgebouwen;
- d. de situering van gestapelde bebouwing binnen het deelgebied;
- e. de situering van bijbehorende bouwwerken;
- f. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

deze eisen dienen overeenkomstig het [Ruimtelijk kwaliteitskader](#) te zijn.

20.4 Afwijken van de bouwregels

20.4.1 Opheffen bouwverbod wonen uitgesloten

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 20 lid 2.2 sub b](#) ten einde hoofdgebouwen binnen het aanduidingsvlak mogelijk te maken onder voorwaarde dat:

- a. de bedrijfsvoering ten behoeve waarvan de zone is opgenomen volledig is beëindigd;
- b. dan wel uit nader onderzoek blijkt dat:
 1. de aanwezige bedrijfsvoering als gevolg van woningbouw niet in zijn mogelijkheden wordt beperkt;
 2. bij de te realiseren woningen er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

20.4.2 Beperkt verplaatsen van woonprogramma

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 20 lid 2.1 sub a](#) ten einde 20 woningen extra toe te staan, met dien verstande dat:

- a. het aantal extra woningen elders binnen het woongebied in mindering worden gebracht waarmee het totaal aantal woningen niet meer bedraagt dan bepaald in [artikel 27 lid 1 sub a](#);
- b. het extra programma ruimtelijk en stedenbouwkundig goed inpasbaar is;
- c. vooraf advies is gevraagd aan het [kwaliteitsteam](#);
- d. belangen van derden niet onevenredig geschaad worden;
- e. voorzien wordt in de gemeentelijke plankosten.

20.4.3 Afwijken van de maximale bouwdiepte

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 20 lid 2.2 sub f\[1\]](#) ten einde een ruimere bouwdiepte toe te staan onder voorwaarde dat:

- a. de maximale bouwdiepte na afwijking niet meer mag bedragen dan 17 meter;
- b. de maximale bouwdiepte uitsluitend bij de initiële bouw overschreden mag worden;
- c. de ruimere bouwdiepte stedenbouwkundig inpasbaar is;
- d. vooraf advies is gevraagd aan het [kwaliteitsteam](#);
- e. belangen van derde niet onevenredig geschaadt worden;
- f. voorzien wordt in een planschade verhaalsovereenkomst.

20.4.4 Afwijken van de maximale goothoogte

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 20 lid 2.2 sub e](#) ten einde een hogere goothoogte toe te staan onder voorwaarde dat:

- a. de goothoogte, na afwijken, niet meer mag bedragen dan 9,5 meter;
- b. vooraf advies is gevraagd aan het [kwaliteitsteam](#);
- c. belangen van derde niet onevenredig geschaad worden;
- d. voorzien wordt in een planschade verhaalsovereenkomst.

20.4.5 Afwijken van de maximale goothoogte bij gestapelde bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 20 lid 2.2 sub e](#) ten einde een hogere goothoogte toe te staan onder voorwaarde dat:

- a. een ruimere goothoogte alleen is toegestaan voor gestapelde woningen;
- b. de goothoogte, na afwijken, niet meer mag bedragen dan 11 meter;
- c. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan 3 bouwlagen;
- d. vooraf advies is gevraagd aan het [kwaliteitsteam](#);
- e. belangen van derden niet onevenredig geschaad worden;
- f. voorzien wordt in een planschade verhaalsovereenkomst.

20.4.6 Afwijken van de minimale afstand tot de erfgrans of openbare weg

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 20 lid 2.2 sub f\[2\]](#) of [artikel 20 lid 2.2 sub g](#) ten einde hoofdgebouwen op een kortere afstand tot de erfgrans of de openbare weg te realiseren onder voorwaarde dat:

- a. deze kortere afstand stedenbouwkundig inpasbaar is en hierover een advies is uitgebracht door het [kwaliteitsteam](#);
- b. de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad.

20.5 Specifieke gebruiksregels

20.5.1 Voorwaardelijke verplichting trillingen

- a. Het bouwen van bouwwerken, binnen een afstand van 20 meter van het buitenste spoor, voor wonen zoals bedoeld in [artikel 20 lid 1 sub a](#) is uitsluitend toegestaan wanneer uit een berekening en/of nader onderzoek van de trillingssterkte blijkt dat de streefwaarden voor Wonen nieuwe situatie, zoals bedoeld in Richtlijn B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.
- b. In afwijking het bepaalde [artikel 20 lid 5.1 sub a](#) is het bouwen van bouwwerken voor wonen zoals bedoeld in [artikel 20 lid 1 sub a](#) ook toegestaan op voorwaarde dat alle doelmatige en kosteneffectieve maatregelen om de trillingssterkte te verminderen worden getroffen en uit een berekening en/of nader onderzoek blijkt dat ten minste de streefwaarden voor Wonen in bestaande situatie, zoals bedoeld in Richtlijn B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.

20.5.2 Voorwaardelijke verplichting geluidsscherm

Het gebruik van gronden voor wonen overeenkomstig het bepaalde in [artikel 20 lid 1 sub a](#) binnen de invloedssfeer van het Hoogeweg

20.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

20.6.1 Verbod tot verwijderen 'Te behouden groen en greppels'

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het dempen van greppels zoals aangegeven op de kaderkaart 'Te behouden groen en greppels', ;
- b. het kappen van bomen of verwijderen van struikgewas binnen groenstroken of groengebieden zoals aangegeven op de kaderkaart 'Te behouden groen en greppels'.

20.6.2 Vergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 20 lid 6.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. hierdoor dan wel door de daarvan direct, hetzij indirect de te verwachten gevolgen de landschappelijke en natuurlijke waarden van de greppels of het groen niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- b. voorzien wordt binnen het woongebied voor een passend alternatief waarmee in voldoende mate voorzien wordt in de compensatie van het te verwijderen groen of de te dempen greppel.

20.6.3 Uitzondering

Het verbod van [artikel 20 lid 6.1](#) is niet van toepassing, indien:

- a. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- b. werken en werkzaamheden van geringe omvang dan wel, welke het normale onderhoud en beheer betreffen.

Artikel 21 Woongebied - Oost kamer

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Woongebied - Oost kamer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- b. overige (ontsluitings-)wegen en paden;
- c. verblijfsgebieden en openbare ruimten;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. bijbehorende bouwwerken;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. wegen, straten en paden;
- h. groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. water.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

Op de in [artikel 21 lid 1](#) bedoelde gronden mogen hoofdgebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. het aantal nieuwe woningen mag niet meer bedragen dan 180 woningen;
- b. bestaande woningen die ten behoeve van de planontwikkeling worden gesloopt mogen binnen het bestemmingsvlak worden herbouwd.

21.2.2 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn hoofdgebouwen niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';
- c. voor zover is aangegeven mogen uitsluitend de woningtypen worden gebouwd:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', voor vrijstaande woningen;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' voor woningen twee-aaneen;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' voor rijwoningen en rug aan rug woningen;
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', voor gestapelde woningen;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangeduid;
- e. de diepte van hoofdgebouwen, zonder aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan de bij de bouwwijze aangegeven diepte:

<i>bouwwijze</i>	<i>max. diepte</i>
rij	12 m
twee-aan-een	12 m
rug-aan-rug	14m *
vrijstaand	15 m

*) diepte per woning

- f. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
 1. bij vrijstaande woningen aan twee zijden minimaal 3 meter;
 2. bij twee-aaneengebouwde woningen en rijwoningen aan de niet aaneengebouwde zijde minimaal 3 meter;
 3. bij gestapelde woningen aan twee zijde minimaal 5 meter;
- g. de afstand van woningen tot de openbare weg bedraagt minimaal 3 meter.

21.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken is het bepaalde in [artikel 27 lid 2](#) van toepassing.

21.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is het bepaalde in [artikel 27 lid 3](#) van toepassing.

21.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bouwvorm, zoals bepaald door goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van hoofdgebouwen;
- b. de situering van de voorgevel van hoofdgebouwen;
- c. de diepte van hoofdgebouwen;
- d. de situering van gestapelde bebouwing binnen het deelgebied;
- e. de situering van bijbehorende bouwwerken;
- f. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

deze eisen dienen overeenkomstig het [Ruimtelijk kwaliteitskader](#) te zijn.

21.4 Afwijken van de bouwregels

21.4.1 Opheffen bouwverbod wonen uitgesloten

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 21 lid 2.2 sub b](#) ten einde hoofdgebouwen binnen het aanduidingsvlak mogelijk te maken onder voorwaarde dat:

- a. de bedrijfsvoering ten behoeve waarvan de zone is opgenomen volledig is beëindigd;
- b. dan wel uit nader onderzoek blijkt dat:
 1. de aanwezige bedrijfsvoering als gevolg van woningbouw niet in zijn mogelijkheden wordt beperkt;
 2. bij de te realiseren woningen er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

21.4.2 Afwijken van de maximale bouwdiepte

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 21 lid 2.2 sub e](#) ten einde een ruimere bouwdiepte toe te staan onder voorwaarde dat:

- a. de maximale bouwdiepte na afwijking niet meer mag bedragen dan 17 meter;
- b. de maximale bouwdiepte uitsluitend bij de initiële bouw overschreden mag worden;
- c. de ruimere bouwdiepte stedenbouwkundig inpasbaar is;
- d. vooraf advies is gevraagd aan het [kwaliteitsteam](#);
- e. belangen van derde niet onevenredig geschaad worden;
- f. voorzien wordt in een planschade verhaalsovereenkomst.

21.4.3 Afwijken van de maximale goothoogte

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 21 lid 2.2 sub d](#) ten einde een hogere goothoogte toe te staan onder voorwaarde dat:

- a. de goothoogte, na afwijken, niet meer mag bedragen dan 9,5 meter;
- b. vooraf advies is gevraagd aan het [kwaliteitsteam](#);
- c. belangen van derde niet onevenredig geschaad worden;
- d. voorzien wordt in een planschade verhaalsovereenkomst.

21.4.4 Afwijken van de maximale goothoogte bij gestapelde bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 21 lid 2.2 sub d](#) ten einde een hogere goothoogte toe te staan onder voorwaarde dat:

- a. een ruimere goothoogte alleen is toegestaan voor gestapelde woningen;
- b. de goothoogte, na afwijken, niet meer mag bedragen dan 11 meter;
- c. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan 3 bouwlagen;
- d. vooraf advies is gevraagd aan het [kwaliteitsteam](#);
- e. belangen van derde niet onevenredig geschaad worden;
- f. voorzien wordt in een planschade verhaalsovereenkomst.

21.4.5 Afwijken van de minimale afstand tot de erfgrans of openbare weg

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 21 lid 2.2 sub f](#) of [artikel 21 lid 2.2 sub g](#) ten einde hoofdgebouwen op een kortere afstand tot de erfgrans of de openbare weg te realiseren onder voorwaarde dat:

- a. deze kortere afstand stedenbouwkundig inpasbaar is en hierover een advies is uitgebracht door het [kwaliteitsteam](#);
- b. de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad.

21.5 Specifieke gebruiksregels

21.5.1 Voorwaardelijke verplichting trillingen

- a. Het bouwen van bouwwerken, binnen een afstand van 20 meter van het buitenste spoor, voor wonen zoals bedoeld in [artikel 21 lid 1 sub a](#) is uitsluitend toegestaan wanneer uit een berekening en/of nader onderzoek van de trillingssterkte blijkt dat de streefwaarden voor Wonen nieuwe situatie, zoals bedoeld in Richtlijn B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.
- b. In afwijking het bepaalde [artikel 21 lid 5.1 sub a](#) is het bouwen van bouwwerken voor wonen zoals bedoeld in [artikel 21 lid 1 sub a](#) ook toegestaan op voorwaarde dat alle doelmatige en kosteneffectieve maatregelen om de trillingssterkte te verminderen worden getroffen en uit een berekening en/of nader onderzoek blijkt dat ten minste de streefwaarden voor Wonen in bestaande situatie, zoals bedoeld in Richtlijn B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.

21.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

21.6.1 Verbod tot verwijderen 'Te behouden groen en greppels'

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het dempen van greppels zoals aangegeven op de kaderkaart 'Te behouden groen en greppels', ;
- b. het kappen van bomen of verwijderen van struikgewas binnen groenstroken of groengebieden zoals aangegeven op de kaderkaart 'Te behouden groen en greppels'.

21.6.2 Vergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 21 lid 6.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. hierdoor dan wel door de daarvan direct, hetzij indirect de te verwachten gevolgen de landschappelijke en natuurlijke waarden van de greppels of het groen niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- b. voorzien wordt binnen het woongebied voor een passend alternatief waarmee in voldoende mate voorzien wordt in de compensatie van het te verwijderen groen of de te dempen greppel.

21.6.3 Uitzondering

Het verbod van [artikel 21 lid 6.1](#) is niet van toepassing, indien:

- a. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- b. werken en werkzaamheden van geringe omvang dan wel, welke het normale onderhoud en beheer betreffen.

Artikel 22 Woongebied - West kamer

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Woongebied - West kamer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- b. overige (ontsluitings-)wegen en paden;
- c. verblijfsgebieden en openbare ruimten;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. bijbehorende bouwwerken;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. wegen, straten en paden;
- h. groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. water.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

Op de in [artikel 22 lid 1](#) bedoelde gronden mogen hoofdgebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. het aantal nieuwe woningen mag niet meer bedragen dan 184 woningen;
- b. bestaande woningen die ten behoeve van de planontwikkeling worden gesloopt mogen binnen het bestemmingsvlak worden herbouwd.

22.2.2 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn hoofdgebouwen niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';
- c. voor zover is aangegeven mogen uitsluitend de woningtypen worden gebouwd:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', voor vrijstaande woningen;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' voor woningen twee-aaneen;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' voor rijwoningen en rug aan rug woningen;
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', voor gestapelde woningen;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangeduid;
- e. de diepte van hoofdgebouwen, zonder aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan de bij de bouwwijze aangegeven diepte:

<i>bouwwijze</i>	<i>max. diepte</i>
rij	12 m
twee-aan-een	12 m
rug-aan-rug	12m *
vrijstaand	15 m

*) per woning

- f. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
 1. bij vrijstaande woningen aan twee zijden minimaal 3 meter;
 2. bij twee-aaneengebouwde woningen en rijwoningen aan de niet aaneengebouwde zijde minimaal 3 meter;
 3. bij gestapelde woningen aan twee zijde minimaal 5 meter;
- g. de afstand van woningen tot de openbare weg bedraagt minimaal 3 meter.

22.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken is het bepaalde in [artikel 27 lid 2](#) van toepassing.

22.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is het bepaalde in [artikel 27 lid 3](#) van toepassing.

22.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bouwvorm, zoals bepaald door goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van hoofdgebouwen;
- b. de situering van de voorgevel van hoofdgebouwen;
- c. de diepte van hoofdgebouwen;
- d. de situering van gestapelde bebouwing binnen het deelgebied;
- e. de situering van bijbehorende bouwwerken;
- f. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

deze eisen dienen overeenkomstig het [Ruimtelijk kwaliteitskader](#) te zijn.

22.4 Afwijken van de bouwregels

22.4.1 Opheffen bouwverbod wonen uitgesloten

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 22 lid 2.2 sub b](#) ten einde hoofdgebouwen binnen het aanduidingsvlak mogelijk te maken onder voorwaarde dat:

- a. de bedrijfsvoering ten behoeve waarvan de zone is opgenomen volledig is beëindigd;
- b. dan wel uit nader onderzoek blijkt dat:
 1. de aanwezige bedrijfsvoering als gevolg van woningbouw niet in zijn mogelijkheden wordt beperkt;
 2. bij de te realiseren woningen er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

22.4.2 Afwijken van de maximale bouwdiepte

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 22 lid 2.2 sub e](#) ten einde een ruimere bouwdiepte toe te staan onder voorwaarde dat:

- a. de maximale bouwdiepte na afwijking niet meer mag bedragen dan 17 meter;
- b. de maximale bouwdiepte uitsluitend bij de initiële bouw overschreden mag worden;
- c. de ruimere bouwdiepte stedenbouwkundig inpasbaar is;
- d. vooraf advies is gevraagd aan het [kwaliteitsteam](#);
- e. belangen van derde niet onevenredig geschaad worden;
- f. voorzien wordt in een planschade verhaalsovereenkomst.

22.4.3 Afwijken van de maximale goothoogte

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 22 lid 2.2 sub d](#) ten einde een hogere goothoogte toe te staan onder voorwaarde dat:

- a. de goothoogte, na afwijken, niet meer mag bedragen dan 9,5 meter;
- b. vooraf advies is gevraagd aan het [kwaliteitsteam](#);
- c. belangen van derde niet onevenredig geschaad worden;
- d. voorzien wordt in een planschade verhaalsovereenkomst.

22.4.4 Afwijken van de maximale goothoogte bij gestapelde bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 22 lid 2.2 sub d](#) ten einde een hogere goothoogte toe te staan onder voorwaarde dat:

- a. een ruimere goothoogte alleen is toegestaan voor gestapelde woningen;
- b. de goothoogte, na afwijken, niet meer mag bedragen dan 11 meter;
- c. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan 3 bouwlagen;
- d. vooraf advies is gevraagd aan het [kwaliteitsteam](#);
- e. belangen van derde niet onevenredig geschaad worden;
- f. voorzien wordt in een planschade verhaalsovereenkomst.

22.4.5 Afwijken van de minimale afstand tot de erfgrans of openbare weg

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 22 lid 2.2 sub f](#) of [artikel 22 lid 2.2 sub g](#) ten einde hoofdgebouwen op een kortere afstand tot de erfgrans of de openbare weg te realiseren onder voorwaarde dat:

- a. deze kortere afstand stedenbouwkundig inpasbaar is en hierover een advies is uitgebracht door het [kwaliteitsteam](#);
- b. de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad.

22.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

22.5.1 Verbod tot verwijderen 'Te behouden groen en greppels'

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het dempen van greppels zoals aangegeven op de kaderkaart 'Te behouden groen en greppels';
- b. het kappen van bomen of verwijderen van struikgewas binnen groenstroken of groengebieden zoals aangegeven op de kaderkaart 'Te behouden groen en greppels'.

22.5.2 Vergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 22 lid 5.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. hierdoor dan wel door de daarvan direct, hetzij indirect de te verwachten gevolgen de landschappelijke en natuurlijke waarden van de greppels of het groen niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- b. voorzien wordt binnen het woongebied voor een passend alternatief waarmee in voldoende mate voorzien wordt in de compensatie van het te verwijderen groen of de te dempen greppel.

22.5.3 Uitzondering

Het verbod van [artikel 22 lid 5.1](#) is niet van toepassing, indien:

- a. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- b. werken en werkzaamheden van geringe omvang dan wel, welke het normale onderhoud en beheer betreffen.

Artikel 23 Woongebied - Zuid kamer

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Woongebied - Zuid Kamer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- b. overige (ontsluitings-)wegen en paden;
- c. verblijfsgebieden en openbare ruimten;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. bijbehorende bouwwerken;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. wegen, straten en paden;
- h. groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. water.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

Op de in [artikel 23 lid 1](#) bedoelde gronden mogen hoofdgebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. het aantal nieuwe woningen als gevolg van sloop en nieuw mag niet meer bedragen dan 5 woningen;
- b. het aantal nieuwe woningen mag niet meer bedragen dan 182 woningen;
- c. bestaande woningen die ten behoeve van de planontwikkeling worden gesloopt mogen binnen het bestemmingsvlak [Woongebied - Zuid kamer](#) worden herbouwd.

23.2.2 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- b. voor zover is aangegeven mogen uitsluitend de woningtypen worden gebouwd:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', voor vrijstaande woningen;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' voor woningen twee-aaneen;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' voor rijwoningen en rug aan rug woningen;
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', voor gestapelde woningen;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangeduid;
- d. de diepte van hoofdgebouwen, zonder aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan de bij de bouwwijze aangegeven diepte:

<i>bouwwijze</i>	<i>max. diepte</i>
rij	12 m
twee-aan-een	12 m
rug-aan-rug	14 m *
vrijstaand	15 m

*) diepte per woning

- e. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
 1. bij vrijstaande woningen aan twee zijden minimaal 3 meter;
 2. bij twee-aaneengebouwde woningen en rijwoningen aan de niet aaneengebouwde zijde minimaal 3 meter;
 3. bij gestapelde woningen aan twee zijde minimaal 5 meter;
- f. de afstand van woningen tot de openbare weg bedraagt minimaal 3 meter.

23.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken is het bepaalde in [artikel 27 lid 2](#) van toepassing.

23.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is het bepaalde in [artikel 27 lid 3](#) van toepassing.

23.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bouwvorm, zoals bepaald door goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van hoofdgebouwen;
- b. de situering van de voorgevel van hoofdgebouwen;
- c. de diepte van hoofdgebouwen;
- d. de situering van gestapelde bebouwing binnen het deelgebied;
- e. de situering van bijbehorende bouwwerken;
- f. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

deze eisen dienen overeenkomstig het [Ruimtelijk kwaliteitskader](#) te zijn.

23.4 Afwijken van de bouwregels

23.4.1 Beperkt verplaatsen van woonprogramma

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 23 lid 2.1 sub a](#) ten einde 20 woningen extra toe te staan, met dien verstande dat:

- a. het aantal extra woningen elders binnen het woongebied in mindering worden gebracht waarmee het totaal aantal woningen niet meer bedraagt dan bepaald in [artikel 27 lid 1 sub a](#);
- b. het extra programma ruimtelijk en stedenbouwkundige goed inpasbaar is;
- c. vooraf advies is gevraagd aan het [kwaliteitsteam](#);
- d. belangen van derden niet onevenredig geschaad worden;
- e. voorzien wordt in de gemeentelijke plankosten.

23.4.2 Afwijken van de maximale bouwdiepte

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 23 lid 2.2 sub d](#) ten einde een ruimere bouwdiepte toe te staan onder voorwaarde dat:

- a. de maximale bouwdiepte na afwijking niet meer mag bedragen dan 23 meter;
- b. de maximale bouwdiepte uitsluitend bij de initiële bouw overschreden mag worden;
- c. de ruimere bouwdiepte stedenbouwkundig inpasbaar is;
- d. vooraf advies is gevraagd aan het [kwaliteitsteam](#);
- e. belangen van derde niet onevenredig geschaad worden;
- f. voorzien wordt in een planschade verhaalsovereenkomst.

23.4.3 Afwijken van de maximale goothoogte

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 23 lid 2.2 sub c](#) ten einde een hogere goothoogte toe te staan onder voorwaarde dat:

- a. de goothoogte, na afwijken, niet meer mag bedragen dan 9,5 meter;
- b. vooraf advies is gevraagd aan het [kwaliteitsteam](#);
- c. belangen van derde niet onevenredig geschaad worden;
- d. voorzien wordt in een planschade verhaalsovereenkomst.

23.4.4 Afwijken van de maximale goothoogte bij gestapelde bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 23 lid 2.2 sub c](#) ten einde een hogere goothoogte toe te staan onder voorwaarde dat:

- a. een ruimere goothoogte alleen is toegestaan voor gestapelde woningen;
- b. de goothoogte, na afwijken, niet meer mag bedragen dan 11 meter;
- c. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan 3 bouwlagen;
- d. vooraf advies is gevraagd aan het [kwaliteitsteam](#);
- e. belangen van derde niet onevenredig geschaad worden;
- f. voorzien wordt in een planschade verhaalsovereenkomst.

23.4.5 Afwijken van de minimale afstand tot de erfgrans of openbare weg

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 23 lid 2.2 sub e](#) of [artikel 23 lid 2.2 sub f](#) ten einde hoofdgebouwen op een kortere afstand tot de erfgrans of de openbare weg te realiseren onder voorwaarde dat:

- a. deze kortere afstand stedenbouwkundig inpasbaar is en hierover een advies is uitgebracht door het [kwaliteitsteam](#);
- b. de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad.

23.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

23.5.1 Verbod tot verwijderen 'Te behouden groen en greppels'

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het dempen van greppels zoals aangegeven op de kaderkaart 'Te behouden groen en greppels';
- b. het kappen van bomen of verwijderen van struikgewas binnen groenstroken of groengebieden zoals aangegeven op de kaderkaart 'Te behouden groen en greppels'.

23.5.2 Vergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 23 lid 5.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. hierdoor dan wel door de daarvan direct, hetzij indirect de te verwachten gevolgen de landschappelijke en natuurlijke waarden van de greppels of het groen niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- b. voorzien wordt binnen het woongebied voor een passend alternatief waarmee in voldoende mate voorzien wordt in de compensatie van het te verwijderen groen of de te dempen greppel.

23.5.3 Uitzondering

Het verbod van [artikel 23 lid 5.1](#) is niet van toepassing, indien:

- a. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- b. werken en werkzaamheden van geringe omvang dan wel, welke het normale onderhoud en beheer betreffen.

Artikel 24 Leiding - Water

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Water aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, het herstel en de instandhouding van een (afval)watertransportleiding.

24.2 Bouwregels

Op voor 'Leiding - Water' bestemde gronden mag niet worden gebouwd.

24.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken ten behoeve van:

- a. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en de landschappelijke inrichting;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. het behoud van parkeervoorzieningen;
- e. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
- f. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. het milieu;
- h. welstand.

24.4 Afwijken van de bouwregels

24.4.1 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van:

- a. andere bouwwerken, die noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de leidingen met een maximale hoogte van 3 m;
- b. bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemming(en).

24.4.2 Voorwaarden

De genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend mits:

- a. door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
- c. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

24.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

24.5.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op of boven de in [artikel 24 lid 1](#) genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharden van gronden, zoals wegen, fiets- en wandelpaden en oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het aanleggen van geluidswallen;
- h. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

24.5.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in [artikel 24 lid 5.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in [artikel 24 lid 4](#).

24.5.3 Voorwaarden

De in [artikel 24 lid 5.1](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 25 Waarde - Archeologie

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn mede bestemd voor:

- a. het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

25.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

- a. bij een aanvraag voor omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 50 m², waarbij de bodemingrepen dieper gaan dan 0,50 meter, moet de aanvrager een onderzoeksrapport overleggen, waaruit blijkt of en in welke mate de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, worden verstoord.
- b. als uit het in sub a genoemd rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals: alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht, of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen, of;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen, of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de activiteiten schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- c. voordat burgemeester en wethouders beslist op een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a, wint het advies in bij een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg over de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden aan de archeologische waarden, en zo ja, of en welke van de in sub b genoemde voorwaarden er in de vergunning moeten worden opgenomen.
- d. het overleggen van een rapport als bedoeld in sub a is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, voldoende is vastgesteld.
- e. het bepaalde in sub a geldt niet:
 1. als op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
 2. als het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 50 m² wordt uitgebreid, de bodemingrepen niet dieper gaan dan 0,50 m en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
 3. voor activiteiten die ten dienste staan van archeologisch onderzoek.

25.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden in de grond (in situ) te behouden.

25.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren, met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 0,50 m:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden;
 2. het graven van watergangen;
 3. groundbewerkingen: afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, het scheuren van grasland, ontginnen van gronden of het aanleggen van een drainage;
 4. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 5. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
 6. het aanleggen of rooien van bos, houtwallen of boomgaarden waarbij stobben worden verwijderd;
 7. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- b. Het verbod als bedoeld in sub a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 1. het normale onderhoud betreffen. Onder normaal onderhoud van drainage wordt in ieder geval verstaan het vervangen van drainage in inmiddels gedraineerde percelen;
 2. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 3. ten dienste staan van archeologisch onderzoek;
 4. plaatsvinden nadat op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- c. Ten aanzien van de in [artikel 25 lid 4 sub a](#) genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
 1. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 25 lid 2 sub a](#), moet overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het rapport daarvoor aanleiding geeft, moet op het advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
 2. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning bedoeld in [artikel 25 lid 4 sub a](#) verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals: alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen of;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 4. de verplichting om na beëindiging van de activiteiten schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

Voordat burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 25 lid 4 sub a](#) winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden aan de archeologische waarden, en zo ja welke van de in sub d genoemde voorwaarden moeten worden overgenomen.

3 Algemene regels

Artikel 26 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 27 Algemene bouwregels

27.1 Algemeen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen van hoofdgebouwen t.b.v. wonen geldt dat:

- a. het totaal aantal woningen nieuw toe te voegen woningen niet meer dan 1.273 bedraagt;
- b. het minimum aantal huurwoningen bedraagt 9% van het totaal aantal nieuw toe te voegen woningen.

27.2 bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor bijbehorende bouwwerken bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. het achtererfgebied mag voor maximaal 50% worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
 1. bij percelen tot 250 m² de maximale gezamenlijke oppervlakte 50 m² bedraagt;
 2. bij percelen van 250 - 500 m² de maximale gezamenlijke oppervlakte 75 m² bedraagt;
 3. bij percelen groter dan 500 m² de maximale gezamenlijke oppervlakte 100 m² bedraagt;
- b. bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevelrooilijn gebouwd, dan wel uitsluitend voor bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen de bestaande afstand, indien deze minder is;
- c. in aanvulling op het gestelde in [artikel 27 lid 2 sub b](#) geldt dat bij uitbreiding van bijbehorende bouwwerken en bij vervangende nieuwbouw sprake dient te zijn van een afstand van tenminste 2,5 m achter de voorgevelrooilijn;
- d. burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde:
 1. in [artikel 27 lid 2 sub b](#) voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken tot gelijk aan de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw indien een advies is afgegeven door het [kwaliteitsteam](#);
 2. in [artikel 27 lid 2 sub b](#) voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw indien een advies is afgegeven door het [kwaliteitsteam](#);
 3. in [artikel 27 lid 2 sub a](#) t.b.v. het mogelijk maken van grotere bijbehorende bouwwerken voor collectieve voorzieningen zoals bijvoorbeeld parkeerschuren indien een advies is afgegeven door het [kwaliteitsteam](#);
- e. de diepte van aan- en uitbouwen achter de achtergevelrooilijn bedraagt ten hoogste 4 m, gerekend vanaf de oorspronkelijke achtergevel, dan wel uitsluitend voor bestaande aan- en uitbouwen de bestaande diepte indien deze groter is;
- f. aan- en uitbouwen worden uitsluitend plat afgedekt; ← ~~overleg Q team~~
- g. burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 27 lid 2 sub f](#) indien:
 1. een advies is afgegeven door het [kwaliteitsteam](#);
- h. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,30 m, dan wel uitsluitend voor bestaande bijbehorende bouwwerken de bestaande bouwhoogte, indien deze hoger is;

- i. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,30 m, dan wel de goot- en bouwhoogte zoals op de verbeelding aangeduid;
- j. burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde onder [artikel 27 lid 2 sub h](#) onder voorwaarde dat:
 - 1. bij vrijstaande bijbehorende bouwwerken een bouwhoogte van maximaal 5 meter wordt toegestaan waarbij een twee schuinen dakvlakken worden toegepast en de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
 - 2. een advies is afgegeven door het [kwaliteitsteam](#);
- k. bijbehorende bouwwerken worden op ten minste 1 m van enig ander gebouw op hetzelfde erf gebouwd, dan wel uitsluitend voor bestaande bijbehorende bouwwerken de bestaande afstand indien deze minder is;
- l. in aanvulling op het gestelde in [artikel 27 lid 2 sub k](#) geldt dat bij uitbreiding van bijbehorende bouwwerken en bij vervangende nieuwbouw sprake dient te zijn van een afstand van ten minste 1 m tussen het bijbehorende bouwwerk en enig ander gebouw op hetzelfde erf;

voor erkers bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- m. de overschrijding ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 m;
- n. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan gebouwd wordt;
- o. de breedte mag niet meer bedragen dan 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming;

voor ingangspartijen bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- p. de overschrijding ten opzicht van de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- q. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan gebouwd wordt;
- r. de breedte mag niet meer bedragen dan 1/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming.

27.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde behorende bij woningen

- a. Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
 - 2. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
 - 3. de bouwhoogte van erfafscheidingen aansluitend aan het openbaar gebied op een afstand tot 2,5 m achter de voorgevel bedraagt ten hoogste 1 meter;
 - 4. de bouwhoogte van erfafscheidingen aansluitend aan het openbaar gebied op een afstand van 2,5 m achter de voorgevel bedraagt ten hoogste 2 meter;
 - 5. de bouwhoogte voor een toegangshek t.p.v. een oprit bedraagt ten hoogste 2 meter;
 - 6. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
 - 7. de bouwhoogte van warmtepompen mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 27 lid 3](#) indien ten einde tuinmuren toe te staan onder voorwaarde dat:
 - 1. tuinmuren zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 3 meter;
 - 2. tuinmuren niet voor de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gerealiseerd;
 - 3. de tuinmuur passend is in het straatbeeld en integraal onderdeel uitmaakt van het stedenbouwkundigplan;
 - 4. belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad;
 - 5. een positief advies is afgegeven door het [kwaliteitsteam](#);

27.4 Voorwaardelijke verplichting verkeersmaatregelen

- a. De bouw van nieuwe woningen en het afgeven van de hiervoor benodigde omgevingsvergunningen overeenkomstig de bestemmingen [Woongebied - Centrale Kamer - Oost](#), [Woongebied - Centrale Kamer - West](#), [Woongebied - Oost kamer](#), [Woongebied - West kamer](#) en [Woongebied - Zuid kamer](#) is niet eerder toegestaan dan dat de benodigde verkeersbesluiten en verkeersmaatregelen overeenkomstig de rapportage 'Verkeersrapportage Zandzoom' d.d. november 2023 en deze ook onderdeel uitmaakt van de bijlage bij de plantoelichting zijn genomen dan wel uitgevoerd;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a indien:
 - 1. voorzien wordt in een nieuwe aansluiting op het rijkswegennet en de hiervoor noodzakelijke verkeerskundige maatregelen en verkeersbesluiten genomen zijn, of;
 - 2. met alternatieve verkeerskundige maatregelen optredende negatieve verkeerseffecten op eenzelfde wijze kunnen worden weggenomen en hierover een verkeerskundig advies is uitgebracht.

Artikel 28 Algemene gebruiksregels

28.1 Algemeen

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen.

28.2 Aan-huis-verbonden beroep

Onder het wonen is het aan-huis-verbonden beroep uitsluitend begrepen voor zover:

- a. de uitoefening plaatsvindt in het hoofdgebouw of aan- en uitbouwen;
- b. de vloeroppervlakte ten hoogste 20% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen betreft met een maximum van 50 m²;
- c. detailhandel kan uitsluitend deel uitmaken van een aan-huis-verbonden beroep voor zover dit een geïntegreerd en ondergeschikt deel is van de beroepsuitoefening.
- d. dit niet leidt tot een verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate waarin het woonklimaat onevenredig wordt aangetast.

28.2.1 Kelders

- a. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:
 - 1. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan direct onder het oorspronkelijke hoofdgebouw;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen, voor ondergrondse bouwwerken die buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen hoofdgebouw worden gerealiseerd, een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. de kelder volledig is gelegen beneden peil;
 - 2. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel;
 - 3. een advies is afgegeven door het [kwaliteitsteam](#).

28.3 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Voor het parkeren van motorvoertuigen en/of fietsen, alsmede voor het laden of lossen van goederen dienen voldoende voorzieningen te worden getroffen op het betreffende bouwperceel, of in de omgeving daarvan.
- b. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op eigen terrein niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid wordt bepaald aan de hand van de onderstaande tabel;
- c. Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk wordt slechts verleend indien op eigen terrein of in de omgeving daarvan in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid wordt bepaald aan de hand van de onderstaande tabel.

type woning	norm	bezoekersaandeel
woning (duur)	2,1 parkeerplaats per woning	0,3
woning (middelduur)	1,85 parkeerplaats per woning	0,3
woning (goedkoop)	1,55 parkeerplaats per woning	0,3

28.3.1 Afwijken van de parkeernorm

- a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 28 lid 3](#) en toestaan dat minder parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd dan de parkeernorm voorschrijft onder voorwaarden dat:
 - b.
 - 1. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 - 2. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien en dit ook blijkt uit een verkeerskundig onderzoek;
 - 3. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd;
 - c. onder de voorwaarde dat dit mogelijk is indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en de verkeerssituatie ter plaatse.

Artikel 29 Algemene aanduidingsregels

29.1 veiligheidszone

29.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone' geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens bestemd zijn voor de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in verband met een (nabij) aanwezige lpg-installatie.

29.1.2 Bouwregels

Er mag geen toename plaatsvinden van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, tenzij ze behoren tot de lpg-inrichting waaraan de veiligheidszone is gerelateerd. Tevens mag de functie van de kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten niet worden gewijzigd naar een functie voor beduidend grotere aantallen personen en/of kwetsbare groepen.

29.1.3 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden t.b.v. de bedrijfsvoering mag niet in die zin worden gewijzigd, dat de aangegeven veiligheidszone wordt vergroot.

29.1.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de aanduiding wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in gebruik, bedrijfsvoering, regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat.

29.2 Karakteristieke bebouwing en beeldbepalende bomen

29.2.1 Bouwregels

- a. In afwijking van de regels bij de ter plaatse geldende bestemmingen geldt dat:
- b. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' een gebouw slechts gedeeltelijk mag worden vernieuwd en/of veranderd dan wel worden uitgebreid, mits de gedeeltelijke vernieuwing en/of verandering dan wel uitbreiding:
 - 1. er mede toe strekt de beeldbepalende hoofdvorm van het gebouw voor wat betreft de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, de dakvorm, de nokrichting en de dakhelling alsmede de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers in bestaande toestand te behouden dan wel te versterken;
 - 2. overigens voldoet aan de regels van de ter plaatse geldende bestemming.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' binnen een straal van 10 m vanaf de stam van een boom, niet bovengronds en ondergronds mag worden gebouwd.

29.2.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en de afmetingen van bouwwerken binnen een straal van 10 m rondom een boom, ter plaats van de aanduiding 'beeldbepalende boom', indien en voor zover dat noodzakelijk is om de beeldbepalende waarden van die boom te behouden.

29.2.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in [artikel 29 lid 2.1](#) , indien en voor zover:

- a. het in dat lid bepaalde leidt tot een onevenredige aantasting van de belangen van de rechthebbende in verhouding tot het met de bescherming van dat gebouw te dienen doel ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- b. dit niet leidt tot een aantasting van een waardevolle boom ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom' of strikte toepassing ervan zou leiden tot een onevenredig grote beperking bij het op de bestemming gerichte gebruik.

29.2.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom', een boom te vellen of te rooien dan wel zodanige handelingen te verrichten die de dood van of ernstige schade aan de boom veroorzaken.
2. Een vergunning als bedoeld in [artikel 29 lid 2.4 sub 1](#) mag alleen en moet worden geweigerd, indien door:
 1. het vellen of rooien;
 2. andere handelingen;
 3. de te verwachten gevolgen van de handelingen onder 1 en 2;

blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de beeldbepalende waarden van de bomen ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom' en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

3. Een vergunning als bedoeld in [artikel 29 lid 2.4 sub 1](#) is niet vereist voor:
 1. andere werken, die behoren tot het normale onderhoud en beheer van bomen ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom';
 2. andere werken welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

29.3 veiligheidszone - bevi

29.3.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding "veiligheidszone - bevi" is het vestigen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet toegestaan, tenzij de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten onderdeel uitmaken van de betreffende risicovolle inrichting.

29.3.2 Bouwregels

Op de gronden binnen de aanduiding "veiligheidszone - bevi" is het bouwen van bouwwerken overeenkomstig de geldende enkel bestemming niet toegestaan.

29.3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 29 lid 3.2](#) ten einde bebouwing overeenkomstig de geldende enkelbestemming toe te staan onder voorwaarden dat:

- a. voorzien wordt in een beperkte verantwoording van het groepsrisico;
- b. in het bouwplan met de ligging binnen de risicocontour wordt rekening gehouden.

Artikel 30 Algemene afwijkingsregels

30.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bouwvorm, zoals bepaald door goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling van karakteristieke panden;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid;

bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen, inhoudsmaten en percentages dit met uitzondering van de maximale bouwhoogte (nok);
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje ten hoogste 75 m³ bedraagt;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten voor telecommunicatie mogen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 40 meter bedraagt.

30.2 Aan-huis-verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bouwvorm, zoals bepaald door goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling van karakteristieke panden;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid;

bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in [artikel 28 lid 2](#) en toestaan dat in combinatie met de woonfunctie de gronden worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen en bedrijven die zijn genoemd onder milieucategorie 1 in de bij deze regels horende bijlage 1 Staat van Bedrijven, tot een oppervlakte van ten hoogste 50% van de gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouw en aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 100 m²;
- b. het bepaalde in [artikel 28 lid 2](#) en toestaan dat gronden en gebouwen worden gebruikt ten behoeve van detailhandel;
- c. het bepaalde in [artikel 28 lid 2](#) ten behoeve van een verruiming van de maximale oppervlakte die mag worden benut voor een aan-huis-verbonden beroep, tot ten hoogste 100 m², uitsluitend voor bouwpercelen die door hun aard (hoekkavel of kavel met vrijstaande woning) meer ruimte geven voor bebouwing.

Artikel 31 Algemene wijzigingsregels

31.1 Algemeen

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits een zorgvuldige inpassing in de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en de directe omgeving daarvan gewaarborgd wordt, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, het plan wijzigen ten behoeve van:

- a. het oprichten van een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, rioolgemaal en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en andere bouwwerken van openbaar nut tot een inhoud van ten hoogste 100 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 32 Overgangsrecht

32.1 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 bestemmingsplan, 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 het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder 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 overgangsbepalingen van dat plan.

32.2 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 onder 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 onder 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.
- d. Het bepaalde onder a 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 33 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als "Regels van het bestemmingsplan Zandzoom 2023".