

Lint-Zuid 2017

Inhoudsopgave

Toelichting	6
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Actualiteitstoets bestemmingsplan Lint-Zuid	6
1.3 Doel	6
1.4 Plangebied	7
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	8
Hoofdstuk 3 Toetsing ruimtelijk relevante aspecten	10
3.1 Ruimtelijk beleid	10
3.2 Verkeer	10
3.3 Milieuaspecten en natuur	10
3.4 Water	10
3.5 Archeologie	11
3.6 Externe veiligheid	11
Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten	12
4.1 Algemeen	12
4.2 Overleg	12
Bijlagen bij de toelichting	14
Bijlage 1 Omzettingstabel	16
Bijlage 2 QuickScan DCMR	18
Bijlage 3 notitie overlegreacties	20
Regels	22
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	24
Artikel 1 Begrippen	24
Artikel 2 Wijze van meten	39
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	42
Artikel 3 Agrarisch	42

Artikel 4	Agrarisch - Agrarisch bedrijfsperceel	44
Artikel 5	Bedrijf	48
Artikel 6	Bedrijf - 1	52
Artikel 7	Bedrijf - Nutsvoorziening	55
Artikel 8	Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen	57
Artikel 9	Detailhandel	58
Artikel 10	Groen	59
Artikel 11	Horeca	60
Artikel 12	Maatschappelijk	62
Artikel 13	Tuin	64
Artikel 14	Verkeer - Openbaar Vervoer	66
Artikel 15	Verkeer - Railverkeer	67
Artikel 16	Verkeer - Verblijfsgebied	68
Artikel 17	Verkeer - Wegverkeer	69
Artikel 18	Water	70
Artikel 19	Water - Boezemwater	71
Artikel 20	Wonen	72
Artikel 21	Wonen - 1	74
Artikel 22	Wonen - 2	78
Artikel 23	Wonen - 3	81
Artikel 24	Wonen - 4	85
Artikel 25	Wonen - 5	88
Artikel 26	Wonen - 6	91
Artikel 27	Wonen - 7	94
Artikel 28	Wonen - 8	97
Artikel 29	Wonen - 9	100
Artikel 30	Wonen - 10	103
Artikel 31	Wonen - 11	109
Artikel 32	Wonen - 12	110
Artikel 33	Wonen - 13	111
Artikel 34	Wonen - Uit te werken	112
Artikel 35	Leiding - Gas	115
Artikel 36	Leiding - Water	117
Artikel 37	Waarde - Archeologie 3	120
Artikel 38	Waarde - Archeologie 5	122
Artikel 39	Waterstaat - Waterkering	124
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS		127
Artikel 40	Anti-dubbeltelregel	127
Artikel 41	Algemene aanduidingsregels	128
Artikel 42	Algemene bouwregels	129
Artikel 43	Algemene gebruiksregels	131
Artikel 44	Algemene afwijkingsregels	135
Artikel 45	Algemene wijzigingsregels	137
Artikel 46	Algemene procedureregels	144

Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	146
Artikel 47	Overgangsrecht	146
Artikel 48	Slotregel	147
Bijlagen bij de regels		148
Bijlage 1	Bestemmingsplan Lint-Zuid (2007)	150
Bijlage 2	Staat van bedrijfsactiviteiten 1	152
Bijlage 3	Staat van bedrijfsactiviteiten 2	154
Bijlage 4	Nota parkeernormen gemeente Lansingerland	156

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het vigerende bestemmingsplan Lint-Zuid uit 22 november 2007 is bijna 10 jaar oud. De Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente iedere 10 jaar bestemmingsplan te herzien. Het voorliggende bestemmingsplan Lint-Zuid 2017 voorziet in deze verplichting.

1.2 Actualiteitstoets bestemmingsplan Lint-Zuid

Het plangebied van het bestemmingsplan Lint-Zuid is volop in ontwikkeling, mede gezien de destijds opgelegde woningbouwtaakstelling van de gemeente Lansingerland. Het bestemmingsplan uit 2007 voorzag enerzijds in het behoud van het lint als belangrijke stedenbouwkundige structuur en anderzijds in de ontwikkeling van woningbouw en andere functies in een lage dichtheid in aansluiting op het lint. Op basis van dit bestemmingsplan uit 2007 zijn de afgelopen jaren diverse (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Deels betreft dat uitwerkings- en of wijzigingsplannen en deels zijn buitenplanse afwijkingen gevolgd. In Bijlage 1 is een overzicht gegeven van alle vigerende bestemmingsplanregelingen. Door deze tussentijdse uitwerkingen en wijzigingen zijn voor grote delen van het plangebied actuele bestemmingsplanregelingen tot stand gekomen. Daarnaast geldt voor het gebied deels nog een uitwerkingsplicht. Voor de gronden moeten burgemeester en wethouders nog een uitwerkingsplan opstellen. Het is op dit moment niet wenselijk deze ontwikkelingsmogelijkheden te herzien. Voorzover het bestemmingsplan Lint-Zuid de afgelopen 10 jaar niet meer actueel was, is daarin voorzien door een afwijkingsprocedures. Concluderend kan worden gesteld dat het bestemmingsplan Lint-Zuid (2007) nog steeds voorziet in een actueel planologisch kader.

Omgevingsplan Lint-Zuid

Voor het plangebied Lint-Zuid wordt momenteel in het kader van Crisis- en herstelwet een 'pilot bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' opgesteld. Doel van deze pilot is om vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet alvast ervaring op te doen met de Omgevingswet en de opvolger van het bestemmingsplan, het omgevingsplan. Uiteindelijk is het de bedoeling deze pilot in 2018 als bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vast te stellen. Dit gegeven vormt een extra argument om de voorliggende herziening zo eenvoudig mogelijk te houden en zoveel mogelijk te beperken tot het overnemen en vastleggen van bestaande rechten.

1.3 Doel

Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel de vigerende regeling zoveel mogelijk één op één over te nemen zodat het huidige bestemmingsplan Lint-Zuid de actuele delen kan behouden en bestaande rechten niet onnodig worden aangetast. Wel dient in het kader van de actualisatieplicht te worden voldaan aan de eisen uit de Standaard voor Ruimtelijke Plannen (SVBP). Daarnaast is het noodzakelijk vanuit andere ruimtelijke aspecten na te gaan of sprake is van een noodzaak tot actualisatie en het bestemmingsplan op dit onderdeel te herzien. In deze toelichting is dit per aspect nagegaan en is aangegeven hoe dit doorwerking heeft gekregen in de voorliggende herziening.

1.4 Plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Lint-Zuid 2017 komt overeen met het plangebied Lint-Zuid uit 2007. Uitzondering betreft perceel Rodenrijdseweg 54. Voor dit perceel loopt een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Uitgangspunt voor het voorliggende bestemmingsplan is het zoveel mogelijk behouden van bestaande rechten. Bij de opzet van de regels is daarbij een vaste methodiek gevolgd: de hoofdregel.

Uitleg van de hoofdregel

De planverbeelding en regels zijn opgebouwd uit de vigerende bestemmingregeling van meest recent tot minst recent zoals aangegeven in Bijlage 1 Omzettingstabel. De eerste bestemmingsregeling volgens deze tabel betreft het wijzigingsplan Lint-Zuid, Rodenrijseweg 431. In dit wijzigingsplan komt bijvoorbeeld de bestemming Wonen (artikel 4) voor. Op de planverbeelding Lint-Zuid 2017 is deze opgenomen als Wonen. De tweede bestemmingsplanregeling volgens de omzettingstabel betreft het uitwerkingsplan Lint Zuid deelgebied II, nabij Rodenrijseweg 118a. Ook dit uitwerkingsplan kent een bestemming Wonen. Deze bestemming wijkt echter af van de bestemming Wonen uit het wijzigingsplan. Om die reden is in de voorliggende herziening voor de gronden de bestemming Wonen - 1 opgenomen. Op die manier blijven de bestaande rechten onaangetast. Op vergelijkbare wijze is in de omzettingstabel per vigerende bestemming aangegeven hoe deze is omgezet naar de voorliggende herziening.

Uitzonderingen op de hoofdregel

In een aantal gevallen is een uitzondering gemaakt op de hoofdregel. In de omzettingstabel is per bestemming aangegeven of sprake is van een uitzondering en tot welke afwijkende regeling dat heeft geleid.

Daarnaast is sprake van een aantal generieke uitzonderingen op de hoofdregel:

1. In de voorliggende herziening is er voor gekozen alle opgenomen parkeernormen te schrappen en in plaats daarvan aansluiting te zoeken bij de meest recente regeling die conform de parapluherziening die voor de gehele gemeente geldt.
2. De diverse regelingen voor beroepen- en bedrijven aan huis zijn vervangen door één gelijklopende regel gebaseerd op de meest recente standaardregeling binnen de gemeente.
3. Alle wijzigingsgebieden die betrekking hebben op een concreet gebied, zoals aangegeven in het vigerende bestemmingsplan, zijn geregeld in één artikel algemene wijzigingsbevoegdheid. In artikel 45.2 is bepaald dat op de aangegeven gronden sprake is van een wijzigingsbevoegdheid en wordt verwezen naar de regeling zoals die in het vigerende plan gold. Op de planverbeelding is de oorspronkelijke nummering van de wijzigingsgebieden aangehouden.
4. Tuinbestemmingen: de vigerende bestemmingsplanregeling kennen een grote variatie aan de bouwregels die gelden in de voortuinen. In afwijking van de vigerende bestemmingsplannen is er voor gekozen op ieder perceel een algemene bestemming 'Tuin' op te nemen, gebaseerd op de regeling uit het wijzigingsplan Lint-Zuid, Rodenrijseweg 431. Indien sprake is van grote afwijkingen ten opzichte van de vigerende rechten is dat met een aanduiding geregeld.
5. Eenheid in begrippen: waar mogelijk is in de voorliggende herziening getracht zoveel mogelijk eenheid in begrippen aan te houden.

6. Voor alle openbare bestemmingen groen, water, verkeer is er voor gekozen waar mogelijk te kiezen voor zoveel mogelijk eenheid in bestemmingen en zijn de meeste recente bestemmingen als uitgangspunt genomen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is in samenspraak met het waterschap gekozen voor de beleidslijn dat gronden bestemd als water in het oude bestemmingsplan Lint-Zuid die niet zijn gelegen binnen de keurstrook omgezet kunnen worden naar de bestemmingen Tuin, Groen of Verkeer als dat meer recht doet aan de feitelijke situatie.
7. Voor de veel voorkomende bestemmingen Waterstaat/Waterkering en Waterkering en varianten daarop, is er voor gekozen een eensluidende regeling op te nemen die gebaseerd is op de regeling uit het uitwerkingsplan Lint Zuid deelgebied II, nabij Rodenrijseweg 118a. De regeling zoals opgenomen in dit uitwerkingsplan sluit het beste aan op de manier waarop in overleg met het Hoogheemraadschap de waterkering en keurstroken geregeld moeten worden.
8. Voor archeologie is uitgegaan van de gemeentelijke beleidskaart en is een overeenkomstige bestemmingsregeling opgenomen.
9. De goot- en nokhoogtes van alle panden in het plangebied zijn geïnventariseerd. In een aantal gevallen is geconstateerd dat de toegestane goot- en of nokhoogten te fors wordt geacht in relatie tot de bebouwingspatroon in de omgeving. In dat geval is een lagere goot- en/of nokhoogte opgenomen.
10. De begripsbepaling detailhandel is voor alle plannen gelijkgetrokken, waarbij webwinkel en een afhaalpunt niet als detailhandel worden aangemerkt (en dus toegestaan zijn als bedrijfsfunctie).
11. Voor in het plangebied voorkomende monumenten en cultuurhistorische waardevolle bebouwing zijn de aanduidingen 'monument' en 'karakteristiek' opgenomen. Voor monumenten geldt de monumentenwetgeving, voor de 'karakteristieke' panden is een sloopverbod opgenomen, gebaseerd op de regeling uit Lint-Zuid (2007).
12. De bouwmogelijkheid op het perceel naast Rodenrijseweg 103 is na sloop van de woning geschrapt.
13. Op het perceel Rodenrijseweg 295 stond op de plankaart van Lint-Zuid (2007) een aanduiding 'maatschappelijk' die niet in de regels was opgenomen. De aanduiding 'maatschappelijk' is geschrapt.
14. Diverse afwijkingsprocedures (kruimelgevallenregelingen) verwerkt zijn in dit bestemmingsplan.
15. Vangnetbepaling: omdat de omzetting van oud naar nieuw niet altijd juridisch sluitend is te krijgen, is in het bestemmingsplan een algemene afwijkingsbevoegdheid (artikel 44.1) opgenomen die burgemeester en wethouders kunnen toepassen indien de uitleg van dit bestemmingsplan zou leiden tot een onbedoelde verslechtering van de rechtspositie van belanghebbenden. Diverse redactionele aanpassingen indien dat voor de leesbaarheid van de planregels noodzakelijk werd geacht.

Hoofdstuk 3 Toetsing ruimtelijk relevante aspecten

In dit hoofdstuk is nagegaan of er vanuit ruimtelijk relevant beleid en wetgeving aanleiding is af te wijken van het uitgangspunt dat zoveel mogelijk moet worden uitgegaan van bestaande rechten.

3.1 Ruimtelijk beleid

De ontwikkelingen zoals voorzien in Lint-Zuid sluiten aan op het beleid van rijk en provincie om bestaande ruimte beter te benutten, de leefkwaliteit van de bebouwde ruimte te versterken en de stedelijke waterstructuur te optimaliseren. Nieuw ruimtelijk rijks - en provinciaal beleid vormt geen aanleiding voor een andere afweging dan in 2007.

3.2 Verkeer

De afgelopen 10 jaar is niet gebleken dat in het plangebied van het bestemmingsplan Lint-Zuid uit 2017 sprake is van verkeerskundige knelpunten die voortkomen uit de geldende planologische regelingen. Wel is zoals opgemerkt in Hoofdstuk 2 Planbeschrijving sprake van nieuw parkeerbeleid dat voor de gehele gemeente van toepassing is. Dit nieuwe beleid is overgenomen in de voorliggende herziening door alle parkeernormen te schrappen en te verwijzen naar het nieuwe parkeerbeleid middels een voorwaardelijke verplichting.

3.3 Milieuaspecten en natuur

Door de DCMR is recent een onderzoek (Bijlage 2) uitgevoerd naar alle milieu- en omgevingsaspecten in het plangebied. Uit dit onderzoek blijkt dat niet gebleken is van bestaande knelpunten die in de voorliggende herziening een aanpassing van de huidige regeling vereisen. De door de DCMR gesignaleerde knelpunten en aandachtspunten zullen bij het opstellen van het omgevingsplan voor Lint-Zuid een actuele regeling krijgen. Niet gebleken is dat het op dit moment noodzakelijk is tot herziening van vigerende bestemmingsplanregeling te komen.

3.4 Water

Het beleid ten aanzien van waterveiligheid en waterkwaliteit zoals opgenomen in het bestemmingsplan Lint-Zuid uit 2007 is nog steeds actueel. In het voorliggende plan heeft dat een actuele vertaling gekregen door de meeste recente keurregelingen uit recente planherzieningen als basis te nemen voor de opgenomen bestemming Waterkering en Waterstaat. Voor het overige is er vanuit het belang water geen noodzaak tot herziening van de vigerende bestemmingsplanregels.

Na de vaststelling van het moederplan in 2017 is in de afgelopen jaren steeds meer aandacht gekomen voor klimaatverandering. Naast de overheid kunnen ook particuliere initiatieven bijdragen aan het klimaatbestendig inrichten van het terrein. Binnen het plangebied en de uitvoering daarvan bestaan mogelijkheden voor creatieve, simpele en efficiënte oplossingen om water of vasthoudmaatregelen aan te leggen of toe te passen. Met name binnen de bestemming 'wonen, tuin en groen' zijn hier goede mogelijkheden voor.

Wij de uitvoering van het plan zal waar mogelijk toepassing worden gegeven aan het toepasen van klimaatadaptieve maatregelen zoals een hoger bouwpeil van de woning, open verharding ter plekke van de parkeerplaatsen of water-vasthouden op particulier terrein, bijvoorbeeld door middel van de aanleg van wadi's, groene daken, het afkoppelen van hemelwaterafvoer en dergelijke.

3.5 Archeologie

In het bestemmingsplan Lint-Zuid uit 2007 is ten aanzien van het archeologisch belang een beschermde regeling opgenomen. Bij de uitvoering van het plan is gebleken dat deze regeling nog steeds actueel is. Om die reden is net als in het bestemmingsplan Lint-Zuid een dubbelbestemming Archeologie opgenomen gebaseerd op het recent opgestelde gemeentelijke beleidkaart archeologie.

3.6 Externe veiligheid

Op grond van de artikelen 11 en 12 Bevb bestaat de verplochting aandacht aan te besteden aan externe veiligheid. In Bijlage 2 is dit door de DCMR aangegeven. In het op te stellen omgevingsplan zal dit nadere uitwerking krijgen.

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan heeft uitsluitend tot doel de bestaande rechten te respecten. Materieel verandert er niets ten opzichte van de huidige situatie. Om die reden wordt het niet noodzakelijk geacht het voorliggende plan een uitgebreide overleg- en inspraakprocedure te laten doorlopen. Uit oogpunt van handhaving of uitvoerbaarheid bestaat er evenmin aanleiding tot een andere afweging. De keuze voor beperkte procedure is mede ingegeven vanuit de wens om onnodige administratieve lasten voor bestuur en burgers te voorkomen.

4.2 Overleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het oconcept-ontwerpbestemmingsplan "Lint-Zuid 2017". Gelet op de aard en inhoud van het plan zijn de onderstaande instanties per mail (in geval van de provincie: via het e-formulier) van 12 juli 2017 uitgenodigd om te reageren:

- Provincie Zuid-Holland
- Hoogheemraadschap Delfland
- DCMR Milieudienst Rijnmond
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
- Dunea
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Stedin
- Rotterdam The Hague Airport
- Gemeente Rotterdam
- Natuur- en Vogelwacht ☐ eRotta
- Prorail
- RET
- Zorobusbaan (B&O gemeente Lansingerland).

Van deze 13 instanties hebben er 10 gereageerd. In notitie overlegreactie (Bijlage 3) zijn alle reactie samengevat en van een gemeentelijke beoordeling voorzien. Per reactie is aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan is overgegaan:

Hoogheemraadschap	Artikel 34 Wonen - Uit te werken is aangevuld met de regels waterbergingsopgave.
	In de artikelen 3, 6, 21 t/m 33 is in de bestemmingsomschrijving 'water' toegevoegd.
	Bij samenvallende dubbelbestemmingen is de randorde gesteld op eerst waterkering en daarna leiding, gas.
	De verbeelding is aangepast ter hoogte van Rodenrijseweg 483 (plaatsen dubbelbestemming)
	De suggestie tot aanvulling van de toelichting is overgenomen in paragraaf

	3.4 Water
Gasunie	De te smalle belemmeringenstrook op de verbeelding is aangepast.
	Aanpassing van het bouwvlak is niet nodig ter plaatse van de Laan van Koot is niet nodig omdat de dubbelbestemming Leiding - Gas al verbied hier te bouwen zonder afstemming met de gasunie. De opgenomen regeling is een op een overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de wens van de gasunie om in principe geen (nieuw) bouwerken binnen de belemmeringenstrook te bouwen.
	Aanpassing van de Zuidersingel 79a is niet nodig aangezien de opgenomen dubbelbestemming al dwingt tot het gevraagde overleg met de gasunie.
	De planregels zijn op de gevraagde wijze aangepast.
	Het verzoek de toelichting aan te vullen voor het aspect EV is overgenomen. Gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er voor gekozen geen CAROLA-berekening uit te voeren. In het omgevingsplan Lint-Zuid dat momenteel voor hetzelfde gebied wordt opgesteld wordt het aspect externe veiligheid volledig afgewogen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Omzettingstabel

Bijlage 2 QuickScan DCMR

Bijlage 3 Notitie overlegreacties

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan:

het bestemmingsplan 'Lint-Zuid 2017' van de gemeente Lansingerland.

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0184-ONTW met de bijbehorende regels.

1.3 Aanduiding:

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

1.4 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Aan- en uitbouw

een uitbreiding van het hoofdgebouw die qua afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

1.6 Achtergevel:

de van de weg gekeerde gevel van een gebouw, exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel.

1.7 Achtergevelrooilijn:

de lijn waarin de achtergevel van een gebouw is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.8 Afhaalpunt:

een locatie waar consumenten de goederen af kunnen halen die zij via internet of via andere communicatiemiddelen hebben besteld, inclusief bijbehorende logistiek en opslag, zonder dat sprake is van uitstalling of het te koop aanbieden van goederen.

1.9 Afvalinzamelsysteem:

geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken / voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke;

1.10 Agrarische bebouwing:

1. agrarische bedrijfswoning: een woning bij een agrarisch bedrijf en uitsluitend dienend voor de huisvesting van een persoon (en diens gezin) wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, in overeenstemming met de bestemming, noodzakelijk is;

2. agrarisch bedrijfsgebouw: een gebouw, dat blijkens zijn indeling, inrichting en situering is bestemd om te worden gebruikt voor bedrijfsruimte bij een agrarisch bedrijf; in het kader van deze voorschriften worden kassen hieronder niet begrepen;
3. kassen: bouwwerken geheel of grotendeels van glas of ander lichtdoorlatend materiaal en hoger dan 1 m; ook plastic tunnels met een hoogte van 1 m of meer worden hieronder begrepen; bij een (glas)tuinbouwbedrijf behorende bedrijfsruimten, zoals sorteerloosden, ketelhuizen, magazijnen en koelruimten worden hieronder niet begrepen;

1.11 Ambachtelijk en/of verzorgend bedrijf:

1. een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten, met uitzondering van detailhandelsambachten, garagebedrijven en andere autoverzorgende bedrijven, waar – voor een belangrijk deel in handwerk – goederen worden vervaardigd, verwerkt, bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker en/of gebruiker en welke wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder 2;
2. een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder (één van) de volgende omstandigheden:
 - het productieproces, wordt grotendeels “met de hand” of althans niet in hoofdzaak geautomatiseerd, of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven, uitgevoerd;
 - voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt zijn deze als ongeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid.

Bedrijven welke zich richten op persoonlijke of zakelijke dienstverlening zoals kapsalons, wasserettes, kantoren al dan niet met baliefunctie, worden hieronder niet begrepen.

1.12 Ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.13 Ander werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde zoals het aanleggen van of aanbrengen van oppervlakteverhardingen, of het aanbrengen van ondergrondse drainage-, transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur.

1.14 Antennedrager:

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

1.15 Antenne-installatie:

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

1.16 Archeologisch deskundige:

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologie.

1.17 Archeologische waarde:

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden.

1.18 Bebouwing:

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

1.19 Bebouwingsgrenzen:

de op de kaart, blijkens een daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven lijnen, welke bij het bouwen van gebouwen naar de zijde vanwaar deze hoofdzakelijk toegankelijk zijn (voorgevelbouwgrens) of naar de andere zijde van het bebouwingsvlak (achtergevelbouwgrens) of zijdelings (zijgevelbouwgrens) niet mogen worden overschreden, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;

1.20 Bebouwingspercentage:

het percentage van de oppervlakte van een bestemmings- of bouwvlak dat mag worden bebouwd.

1.21 Bed & breakfast:

een aan een woning ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening, niet zijnde een zelfstandige wooneenheid, gericht op het bieden van een mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, voor een kortdurend verblijf (waaronder ook zakelijk toerisme). Onder een Bed & Breakfast wordt niet verstaan:

- overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;
- permanente kamerverhuur.

1.22 Bedrijf aan huis:

het, onder voorwaarden, uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten aan huis:

- die in de als bijlage 2 bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als milieucategorie 1, voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald, of daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving; en
- geen horeca of detailhandel zijnde; en
- geen sterke publieksaantrekkend werking hebben

in de woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie.

1.23 Bedrijfsgebouw

een gebouw, geen kas zijnde, dat blijkens zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd om te worden gebruikt als bedrijfsruimte voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten.

1.24 Bedrijfsmatige activiteiten:

een activiteit, gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.25 Bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van alle bouwlagen van kantoren, winkels en/of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten, zoals werkkasten, kantine, toiletten en douches.

1.26 Bedrijfsmatige werkruimte:

een werkruimte waarbinnen beroeps- of bedrijfsmatig diensten worden verleend - geen dienstverlenend bedrijf zijnde - en ambachtelijke en/of verzorgende bedrijvigheid plaatsvindt, overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.27 Bedrijfswoning

een woning in of bij een bedrijf(sgebouw) of op dan wel bij een bedrijfsterrein bestemd voor één huishouden waarvan huisvesting daar, gelet op de aard, inrichting en omvang van het betreffende bedrijf, noodzakelijk is.

1.28 Beroep aan huis:

het beroepsmatig uitoefenen van in hoofdzaak niet publieksaantrekkende en kleinschalige activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk of daarmee gelijk te stellen gebied, in de woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie.

1.29 Beroepsmatige activiteiten:

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk of hiermeedaarbij gelijk te stellen gebied, die door de aard (qua milieuplanologische hinder) en de omvang in een woning en behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.30 Beroepsmatige werkruimte:

een werkruimte waarbinnen beroepsmatig diensten worden verricht op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.31 Bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wabo.

1.32 Bestaand bouwwerk:

een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;.

1.33 Bestaand gebruik:

het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime.

1.34 Bestaande bebouwing

bebouwing aanwezig ten tijde van de in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bedoelde terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.35 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.36 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.37 Bevi-inrichtingen

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

1.38 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.

1.39 Bijgebouw

een (vrijstaand) niet voor bewoning bestemd gebouw, dat in functioneel opzicht en qua afmeting ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.40 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.

1.41 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.42 Bouwlaag, laag:

de begane grond of een verdieping van een gebouw, een onderhuis en een zolder worden hier niet onder begrepen.

1.43 Bouwperceel:

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

1.44 Bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.45 Bouwvlak:

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

1.46 Bouwwerk:

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

1.47 Carport:

een overkapping ten behoeve van het stallen van auto's zonder tot de constructie behorende wanden.

1.48 Cultuurhistoriedeskundige:

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de cultuurhistorie.

1.49 Cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of object eigen zijnde waarde in verband met de herkenbaarheid van de in het verleden ontstane elementen van het bouwwerk in relatie tot de geschiedkundige ontwikkeling van het gebied. Architectonische waarde wordt hieronder mede begrepen.

1.50 Daknok:

hoogste punt van een schuin dak.

1.51 Dakvoet:

laagste punt van een schuin dak.

1.52 Detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel wordt niet begrepen een afhaalpunt en een webwinkel.

1.53 Dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een uitzendbureau, een bankfiliaal, een makelaar, een reisbureau, een kapsalon en een apotheek.

1.54 Eengezinswoning:

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

1.55 Erf:

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

1.56 Erfafscheiding:

schuttingen, muren, terrasschermen en andere gebouwde verticale afscheidingen welke al dan niet op de erfgrens zijn geplaatst.

1.57 Erfbebouwing:

bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw.

1.58 Gastouderopvang:

commerciële kinderopvang in een gezinssituatie door een ander dan de ouders in de woning waar de gastouder zijn hoofdverblijf heeft.

1.59 Gebouw:

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

1.60 Geldende grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder geldende maximaal toegestane geluidbelasting;

1.61 Geluidsgevoelig object:

een geluidsgevoelige gebouw, terrein en/of ruimte zoals gedefinieerd in de Wet geluidhinder.

1.62 Gestapelde woning

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;

1.63 Groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan personen of instellingen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.64 Hondentraining en hondendagopvang

Het geven van trainingen aan honden en het opvangen van honden gedurende de dag;

1.65 Hogere grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder vastgestelde hogere maximaal toegestane geluidbelasting;

1.66 Hoofdgebouw:

een 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.

1.67 Horeca

een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het verstrekken van nachtverblijf, op het verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie. De volgende specifieke vormen worden onder horeca begrepen.

1. hotel: een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;
2. restaurant: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit 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, althans geen latere sluitingstijd dan 21.00 uur heeft, zoals een dagcafé, lunchroom en ijssalon;
4. cafetaria: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, niet zijnde maaltijden, waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt;
5. cafés, bars, avond- en nachtgelegenheid: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of het gelegenheid bieden voor dansen en waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt;

1.68 Kampeermiddel

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of caravan, dan wel enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend of tijdelijk zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.69 Kantoor

een gebouw of een deel van een gebouw welke door haar indeling en inrichting kennelijk is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden (al dan niet met een baliefunctie).

1.70 Kap:

een dakafdekking van een gebouw waarbij bij een horizontale projectie ten minste 50% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken;

1.71 Kas

zie lid 1.10 onder 3;

1.72 Kindercentrum:

een voorziening waar zelfstandige kinderopvang plaatsvindt, anders dan gastouderopvang.

1.73 Kinderopvang:

het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen en opvoeden van kinderen, zoals gastouderopvang, een kindercentrum, buitenschoolse opvang (BSO) en een peuterspeelzaal.

1.74 Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten:

Kwetsbare objecten:

1. woningen, met uitzondering van:
 - a. verspreid liggende vrijstaande woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per ha;
 - b. dienst- en bedrijfswoningen behorende van derden;
2. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 - a. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - b. scholen;
 - c. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
3. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 - a. kantoorgebouwen en hotels met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object;
 - b. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
4. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

Beperkt kwetsbare objecten:

1.
 - a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
 - b. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
2. kantoorgebouwen, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
3. hotels en restaurants, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
4. winkels, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
5. sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
6. sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
7. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
8. objecten die met de onder 1 tot en met 5 en 7 genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
9. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.75 Maatschappelijke voorziening:

een overheids-, medische, educatieve-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en/of vergelijkbare maatschappelijke voorziening, een voorziening ten behoeve van sportbeoefening, kinderdagverblijf, kinderopvang, een voorziening ten behoeve van bejaarden, alsmede ondergeschikte vormen van niet zelfstandige detailhandel, niet zelfstandige dienstverlening ten dienste van de gebruikers van deze voorziening.

1.76 Milieucategorie:

een aan een bedrijfsactiviteit toegekende categorie volgens de in de bijlage bij de regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten 1.

1.77 Onderhuis:

een complex van ruimten met een hoogte van ten hoogste 1.50 meter ten opzichte van het peil welke gesitueerd is onder de eerste bouwlaag van een gebouw en als zodanig niet wordt aangemerkt als bouwlaag.

1.78 Onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, voer- of vaartuig, ark, woonboot, kampeermiddel en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerk zijn aan te merken.

1.79 Openbaar gebied:

openbaar toegankelijk gebied: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.80 Overkapping:

een kapconstructie over een ruimte of ander bouwwerk met maximaal twee gesloten wanden (al dan niet tot de constructie behorend).

1.81 Peil:

- voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst of op ten hoogste 1 m afstand van die weg ligt: de hoogte van de weg;
- voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst of op meer dan 1 m afstand van die weg ligt: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang;
- voor een ander bouwwerk: de hoogte van de weg waaraan het bouwwerk is gelegen of, indien het bouwwerk niet direct aan de weg is gelegen, de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein
- indien wordt gebouwd in of aan een dijk, waterkering of in gebieden waar het peil op een perceel een verhang kent van meer dan 1 m:

1. indien de hoofdtoegang van het hoofdgebouw aan de weg grenst of op ten hoogste 1 m afstand van die weg ligt: de hoogte van de weg, waarbij dit peil zich uitstrekt tot een zone van ten hoogste 4 m achter de achtergevelrooilijn van een op bedoeld perceel aangegeven hoofdgebouw, mits het een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw betreft;
2. indien de hoofdtoegang van het hoofdgebouw niet aan de weg grenst of op meer dan 1 m afstand van die weg ligt: het peil wordt bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkt terrein;
3. voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt het peil bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkt terrein.

Een en ander voor zover in deze regels niet anders is bepaald.

1.82 Perceel:

zie 'bouwperceel'.

1.83 Perceelsgrens:

zie 'bouwperceelgrens'.

1.84 Praktijkruimte

een beroepsmatige werkruimte voor beoefenaren van vrije beroepen, zoals medische, paramedische, administratieve, kunstzinnige en daarmee naar de aard gelijk te stellen beroepen,

1.85 Prostitutie:

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

1.86 Recreatief gebruik

gebruik van gronden voor dagrecreatieve en sportieve voorzieningen, zoals speelweiden en veldsporten;

1.87 Seksinrichting:

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

Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan:

1. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
 2. een seksbioscoop of sekstheater; hieronder wordt verstaan een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
 3. een seksautomatenhal, hieronder wordt verstaan een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of liveshow van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
 4. een seksclub of parenclub;
- al dan niet in combinatie met elkaar.

1.88 Sekswinkel:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarbinnen detailhandel in goederen van erotisch-pornografische aard plaatsvindt.

1.89 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van bedrijfsactiviteiten 1 en Staat van bedrijfsactiviteiten 2 die van deze regels deel uitmaken.

1.90 Straatmeubilair:

al dan niet zijnde bouwwerken ten behoeve van openbare (nuts)voorzieningen, zoals:

1. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
2. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
3. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een hoogte van ten hoogste 2,70 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
4. afvalinzamelsystemen;

1.91 Uitwendige architectonische vormgeving:

de uitwendige hoofdvorm van een gebouw, bepaald door grondoppervlak, goot-hoogte, dakhelling, nokrichting en hoogte en, in mindere mate de gevelindeling;

1.92 Verbeelding:

de kaart van het bestemmingsplan 'Lint-Zuid 2017' bestaande uit 3 kaartbladen.

1.93 Voorgevel:

de naar de weg of naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw, exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.94 Voorgevelrooilijn:

- op een perceel, waarop een hoofdgebouw aanwezig is of mag worden gebouwd: de denkbeeldige lijn(en) die buitenwerks strak loopt/lopen langs de op het openbaar toegankelijk gebied gerichte gevel(s) van het oorspronkelijke hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen;
- op een perceel, waarop meerdere gebouwen aanwezig zijn of mogen worden gebouwd, zonder dat er sprake is van een hoofdgebouw: de denkbeeldige lijn(en) die buitenwerks strak loopt/lopen langs de op het openbaar gebied gerichte gevel(s) van het gebouw dat het dichtst bij het openbaar toegankelijk gebied is gelegen.

1.95 Webwinkel:

het al dan niet hobbymatig dan wel bedrijfsmatig verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er geen sprake is van een voor het publiek toegankelijke winkelruimte of showroom.

1.96 Wet geluidhinder:

de geldende wet houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder.

1.97 Woning:

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

1.98 Wooneenheid:

een woning, woonwagen of bedrijfswoning met bijbehorende gebouwen;

1.99 Zijgevelrooilijn:

de bouwgrens evenwijdig aan de zijgevel van een gebouw.

1.100 Zolder:

een gedeelte van een gebouw waarvan de oppervlakte, voor zover de hoogte groter is dan 1,50 meter, niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de onderliggende laag.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De breedte (lengte en diepte) van een gebouw:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren (op 1 meter boven peil). Wanneer de gevels niet evenwijdig lopen of verspringen wordt het gemiddelde genomen van de kleinste en grootste maat.

2.2 De afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens:

vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van bouwwerk tot die perceelsgrens op 1 meter boven peil en haaks op de perceelsgrens, exclusief ondergeschikte bouwonderdelen.

2.3 De bebouwde oppervlakte:

van een (bouw)perceel, een bouwvlak of ander terrein, buitenwerks en neerwaarts geprojecteerd, als het totaal van de (grond)oppervlakten van alle op het terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken.

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, exclusief ondergeschikte bouwonderdelen.

2.5 De breedte (lengte en diepte) van een gebouw:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren (op 1 meter boven peil). Wanneer de gevels niet evenwijdig lopen of verspringen wordt het gemiddelde genomen van de kleinste en grootste maat.

2.6 De bedrijfsvloeroppervlakte:

binnenwerks als het totaal van alle vloeroppervlakten ten dienste van kantoren, winkels en/of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten.

2.7 De dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.8 De goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Een dakkapel die voldoet aan de voor dakkapellen gestelde voorschriften in deze regels, dient los te worden gezien van de goothoogte van het hoofdgebouw.

2.9 De oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.10 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de beganegrondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden;
- b. agrarisch aanverwant gebruik, zoals het beweiden van dieren; met de daarbij behorende bouwwerken.
- c. water.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd waarbij:

- a. de hoogte niet meer dan 1,5 m mag bedragen.

3.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor de bouw van kleine dierenverblijven en/of veldschuren, waarbij:

1. de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen per perceel met een oppervlakte van ten minste 1 ha;
2. de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
3. de afstand van de gebouwen tot enige bestemmingsgrens ten minste 10 m zal bedragen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Algemeen

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 van toepassing.

3.4.2 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in sublid 3.1.1 en sublid 43.2.2 is het in ieder geval verboden de gronden te gebruiken voor de aanleg van:

- a. waterbassins;
- b. volkstuinen;
- c. paardentrainingsbanen, paardenbakken, longeerruimten en andere oefengelegen-heden voor paarden.

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

3.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden en parkeergelegenheden dan wel het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.

3.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 3.5.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
- b. andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van de ruimtelijke ordening van niet ingrijpende betekenis zijn.

3.5.3 Toelaatbaarheid

De bepaalde in 3.5.1 is slechts toelaatbaar, mits:

- a. de werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan het agrarisch karakter van de gronden;
- b. de aanleg van oppervlakte verhardingen met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² beperkte oppervlakte noodzakelijk ten behoeve van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering, zoals entree's tot percelen en melkplaatsen.

Artikel 4 Agrarisch - Agrarisch bedrijfsperceel

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijfsperceel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van agrarische bedrijven met de daarbij behorende agrarische bedrijfsgebouwen;
- b. andere bouwwerken;
- c. open terreinen;
- d. watergangen en kavelwegen;

4.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'karakteristiek' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de op deze percelen aanwezige bouwwerken.
- b. 'monument' het behoud en/of herstel van het monument.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de in sublid 4.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd;

4.2.2 Bedrijfsbebouwing, geen kassen zijnde

- a. de bedrijfsbebouwing, waaronder begrepen watertanks of watersilo's, mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. bij ieder bedrijf mag, voor zover niet reeds een woning aanwezig is, één agrarische bedrijfswoning worden waarbij:
 1. de goothoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
 2. de dakhelling niet meer dan 45 graden mag bedragen;
 3. de bouwhoogte ten hoogste 12,5 mag bedragen, tenzij binnen het bouwvlak de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven, waarbij de alsdan gegeven maat als maximum geldt;
 indien de maatvoering van de woning meer bedraagt dan de hierboven aangegeven maatvoering geldt de bestaande maatvoering als maximum;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b zijn binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'Twee bedrijfswoningen toegestaan', ten hoogste twee bedrijfswoningen toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b van de in sublid 4.1.2 bedoelde bebouwing de goothoogte, de dakhelling en de hoogte, zoals aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, niet mag worden gewijzigd;
- e. de oppervlakte van bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde, per bedrijf niet meer dan 80 van het % bouwvlak mag bedragen;
- f. de afstand van:
 1. bedrijfsgebouwen tot de perceelsgrenzen ten minste 1 m dient te bedragen;

2. bedrijfsgebouwen tot watergangen ten minste 1,50 m dient te bedragen;
3. een agrarische bedrijfswoning tot de aanwezige/geprojecteerde kassen van derden ten minste 25 m dient te bedragen;
4. watertanks of watersilo's tot perceelsgrenzen ten minste 5 m en tot watergangen ten minste 3 m dient te bedragen;
- g. van de bedrijfsbebouwing, geen kassen, bedrijfskantoren of bedrijfswoning zijnde:
 1. de goothoogte niet meer dan 9 m en de hoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
 2. de dakhelling ten hoogste 30 graden mag bedragen;
- h. van watertanks, warmwatersilo of watersilo's de doorsnede ten hoogste 25 m en de hoogte ten hoogste 12,50 m mag bedragen;
- i. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste:
 1. voor erf- en terreinafscheidingen: 3 m mag bedragen;
 2. voor de overige andere bouwwerken: 3 m mag bedragen.

4.2.3 Kassen

- a. ten aanzien van kassen mag:
 1. de goothoogte ten hoogste 7 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 9 m mag bedragen;
 3. de afstand van kassen tot de perceelsgrenzen ten minste 1 m dient te bedragen;
 4. de afstand van kassen tot watergangen ten minste 1,50 m dient te bedragen;
 5. de afstand van kassen tot een bestaande, niet tot het bedrijf behorende, (agrarische bedrijfs)woning ten minste 25 m dient te bedragen.

4.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van:

- a. het bepaalde in sublid 4.2.2 onder a:
 1. voor een wijziging van de bebouwingsgrenzen, waarbij de grenzen met ten hoogste 5 m mogen worden verschoven, indien dit voor een doelmatige bedrijfsvoering gewenst of noodzakelijk is op voorwaarde dat geen belangen van derden in onevenredige mate worden geschaad;
 2. voor een situering van bedrijfsbebouwing buiten bouwvlak, indien dit in verband met een doelmatige bedrijfsuitoefening of terreininrichting gewenst of noodzakelijk is op voorwaarde, dat:
 - de gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan 20% van de gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen als aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan;
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de in de directe omgeving gelegen bestemmingen;
- b. het bepaalde in sublid 4.2.2 onder b, c en d: voor het afwijken van de maatvoeringen, indien:
 1. dit gewenst of noodzakelijk is voor het herstel van de oorspronkelijke cultuurhistorische en/of architectonisch waardevolle bebouwing;

2. dit gewenst is teneinde de bebouwing te kunnen laten voldoen aan hedendaagse wensen ten behoeve van de nieuwe (woon)functie, waarbij van de maatvoeringen met ten hoogste 15% mag worden afgeweken.
Alvorens toepassing te geven aan deze bepalingen winnen Burgemeester en Wethouders vooraf advies in bij een deskundige op het gebied van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- c. het bepaalde in sublid 4.2.2 onder f: voor het bouwen op kortere afstanden indien dit voor een doelmatige bedrijfsvoering gewenst of noodzakelijk is op voorwaarde dat geen belangen van derden in onevenredige mate worden geschaad.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Algemeen

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 van toepassing.

4.4.2 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in lid 43.2 is het in ieder geval verboden de in sublid 4.1.1 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken voor:

- a. andere bedrijven / bedrijfsactiviteiten dan omschreven in sublid 4.1.1;
- b. detailhandelsdoeleinden;
- c. de opslag van gevaarlijke stoffen/materialen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI).

4.4.3 Uitzondering

In afwijking van het bepaalde in sublid 4.4.2 is het medegebruik van de gebouwen voor detailhandel in goederen die binnen het bedrijf worden gekweekt/voortgebracht toegestaan op voorwaarde dat er sprake is van een ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van de (agrarische) bedrijfsvoering.

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

4.5.1 Verbod

Het is met betrekking tot de bebouwing als bedoeld in sublid 4.1.2 ('karakteristiek') verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het geheel of gedeeltelijk slopen.

4.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in sublid 4.5.1 is niet van toepassing:

- a. op normale sloop- of onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de bebouwing;
- b. op werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, indien door Burgemeester en Wethouders is medegedeeld dat voor die werkzaamheden geen sloopvergunning is vereist;
- c. indien reeds ingevolge monumentenwetgeving reeds een sloopvergunning is vereist en deze ook is verkregen.

4.5.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in sublid 4.5.1 is slechts toelaatbaar, indien de andere werken en/of werkzaamheden:

- a. plaatsvinden ten behoeve van een bouwwerk waarvoor bouwvergunning is verleend en waarvan de totstandkoming in voldoende mate is verzekerd;
- b. anderszins door de uitvoering de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de bebouwing niet in onevenredige mate wordt aangetast.

4.5.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in sublid 4.5.1 wordt door Burgemeester en Wethouders over de cultuurhistorische gevolgen advies ingewonnen bij een deskundige op het gebied van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit ten hoogste categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten 2; met daaraan ondergeschikt:
- b. een bedrijfswoning;
- c. verhardingen, wegen en paden;
- d. in- en uitritten;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeren;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. water.

met de daarbij behorende bouwwerken, waaronder straatmeubilair, bruggen, duikers en/of dammen en overige kunstwerken, die wat betreft aard en afmeting passen bij en ten dienste staan van de bestemming, werken en werkzaamheden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. Op de lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden.

5.2.2 Bedrijfsgebouwen

- a. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- b. de afstand van van een bedrijfsgebouw tot de perceelsgrens(zen) bedraagt ten minste 3 m, tenzij gebouwen tegen elkaar worden gebouwd.

5.2.3 Bedrijfswoningen

- a. binnen het bouwvlak mag maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt exclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 750 m³;
- c. de bedrijfswoning dient op de openbare weg te zijn georiënteerd;
- d. de afstand van een bedrijfswoning tot de perceelsgrens(zen) met het openbaar gebied bedraagt ten minste 3 en maximaal 6 m;
- e. de goothoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 7 m;
- f. de bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 11 m.

5.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. bij de bedrijfswoning mogen aan de achtergevel van de woning aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de diepte gemeten uit de achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw (de woning) niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag

- van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m;
3. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub d;
 - b. bij de bedrijfswoning mogen aan de zijgevel van de woning aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 1. de diepte gemeten uit:
 - de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de afstand tot:
 - de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) (voor)gevellijn van het hoofdgebouw niet minder dan 1 m zal bedragen;
 - de grens met het naburige erf ten minste 1 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
 - de grens met het openbaar gebied ten minste 2 m zal bedragen;
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m;
 4. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub d;
 - c. bij de bedrijfswoning mogen vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein;
 2. de afstand tot:
 - de achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw ten minste 6 m zal bedragen;
 - de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) (voor)gevellijn van het hoofdgebouw minimaal 1 m zal bedragen;
 - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
 - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
 - de zijgevel ten minste 1 m zal bedragen;
 3. bijgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
 4. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub d;
 - d. de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a,b en c mogen slechts worden opgericht, indien de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m².

5.2.5 Andere bouwwerken, geen overkappingen zijnde

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken, geen overkappingen zijnde, worden gebouwd, waarbij buiten het bouwvlak de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel;
- b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel;
- c. 3 m voor overige andere bouwwerken, geen overkappingen zijnde.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor:

- a. het vergroten van de grondoppervlakte van bestaande bedrijfsgebouwen met maximaal 10%;
- b. de bouw van een bedrijfswoning en/of bedrijfsgebouw op kleinere of grotere afstand van de perceelsgrens(zen), indien dit vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wenselijk is en bedrijfsmatig aantoonbaar noodzakelijk is;
- c. de bouw van een vrijstaand bijgebouw en/of overkapping op een kortere afstand tot de achtergevel van het hoofdgebouw indien de diepte van het perceel gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw minder dan 9 m bedraagt;
- d. de bouw van een kap op een aanbouw waarbij:
 - 1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van het bijbehorende hoofdgebouw;
 - 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;
 - 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van het bijbehorende hoofdgebouw;
- e. de bouw van een kap op een vrijstaand bijgebouw op voorwaarde dat:
 - 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m;
 - 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- f. de bouw van andere bouwwerken geen overkappingen zijnde, zoals borstweringen met een hoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aanbouw;
- g. het bouwen van een terreinafscheiding met een maximale bouwhoogte van 3 m, mits:
 - 1. dit aantoonbaar bedrijfsmatig, waaronder begrepen de beveiliging, noodzakelijk is;
 - 2. het een volledig open hekwerk betreft, zodanig dat het zicht op het voorterrein vanaf de openbare weg behouden blijft;
- h. het oprichten van vlaggenmasten en oriëntatie- en/of reclamezuilen, mits deze niet hoger zijn dan 11 m.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. de in het plan toegestane bouwwerken te gebruiken voor/als seksinrichting
- e. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- f. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- g. per bedrijf is kantoorvloeroppervlakte die meer bedraagt dan 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte niet toegestaan; kantoorvloeroppervlakte van meer dan 1000 m² per bedrijf is in geen geval toegestaan.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 5.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste één categorie hoger dan in lid 5.1, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 5.1 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 5.1 genoemd.

Artikel 6 Bedrijf - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk: uitsluitend voor een ambachtelijk en/of verzorgend bedrijf;
- b. binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf': uitsluitend voor een garagebedrijf;
- c. binnen de aanduiding 'transportbedrijf': uitsluitend voor een transportbedrijf;
- d. binnen de aanduiding 'opslag': uitsluitend voor een opslagbedrijf;
- e. binnen de aanduiding 'groothandel': uitsluitend voor een groothandelsbedrijf;
- f. binnen de aanduiding '-B(hv)-': uitsluitend voor een houtverwerkingsbedrijf;
- g. water;

met de daarbij behorende bouwwerken en terreinen.

6.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de op deze percelen aanwezige bouwwerken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte respectievelijk bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven door de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- c. indien op onder b bedoelde aanduidingen ontbreken gelden de bestaande maatvoeringen als maximum;
- d. bijgebouwen mogen worden gebouwd, waarbij:
 1. de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak;
 2. van de bijgebouwen:
 - de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de hoogte niet meer dan 4,50 m mag bedragen;
 3. de gebouwen dienen te worden opgericht op een afstand van ten minste 1 m achter de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van de naar de weg toegekeerde bouwgrens;
 4. de maximale hoogte van andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen, ten hoogste mag bedragen:
 - binnen het bouwvlak de hoogte die geldt voor gebouwen vermeerderd met ten hoogste 1 m;
 - buiten het bouwvlak: 3 m;
- e. binnen ieder bouwvlak mag één (bedrijfs- of dienst)woning worden gebouwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een afwijking verlenen van:

- a. het bepaalde in 6.2 onder b en c ten behoeve van het verhogen van de hoogte met ten hoogste 2m mits zulks voor een doelmatige bedrijfsuitoefening en/of uit veiligheidsoverwegingen noodzakelijk of gewenst is;
- b. het bepaalde in 6.2 onder d4 tot een hoogte van ten hoogste 5 m, indien zulks voor een doelmatige bedrijfs-uitoefening gewenst of noodzakelijk is op voorwaarde dat daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiks- en belevingswaarde van de aangrenzende percelen.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Algemeen

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 van toepassing.

6.4.2 Strijdig gebruik

Het is verboden de gronden te gebruiken voor:

- a. detailhandelsdoeleinden; met uitzondering van detailhandel in automobielen en detailhandel in goederen die daarmee direct verband houden, zoals detailhandel in onderdelen en accessoires binnen de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf'
- b. de opslag van gevaarlijke stoffen/materialen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid nrichtingen (BEVI).

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

6.5.1 Verbod

Het is met betrekking tot de bebouwing als bedoeld in sublid 6.1.2 ('karakteristiek') verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het geheel of gedeeltelijk slopen.

6.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in sublid 6.5.1 is niet van toepassing:

- a. op normale sloop- of onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de bebouwing;
- b. op werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, indien door Burgemeester en Wethouders is medegedeeld dat voor die werkzaamheden geen sloopvergunning is vereist;
- c. indien reeds ingevolge monumentenwetgeving reeds een sloopvergunning is vereist en deze ook is verkregen.

6.5.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in sublid 6.5.1 is slechts toelaatbaar, indien de andere werken en/of werkzaamheden:

- a. plaatsvinden ten behoeve van een bouwwerk waarvoor bouwvergunning is verleend en waarvan de totstandkoming in voldoende mate is verzekerd;
- b. anderszins door de uitvoering de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de bebouwing niet in onevenredige mate wordt aangetast.

6.5.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in sublid 6.5.1 wordt door Burgemeester en Wethouders over de cultuurhistorische gevolgen advies ingewonnen bij een deskundige op het gebied van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Artikel 7 Bedrijf - Nutsvoorziening

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.

7.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'karakteristiek' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de op deze percelen aanwezige bouwwerken.
- b. 'monument' het behoud en/of herstel van het monument.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. van de gebouwen de goothoogte ten hoogste 4 m mag bedragen;
- c. van de gebouwen de bouwhoogte ten hoogste 6 m mag bedragen;
- d. de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan:
 1. binnen het bouwvlak: 6 m;
 2. buiten het bouwvlak: 3 m;
- e. geen woning mag worden gebouwd.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgermeester en Wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in sublid 7.2.1 onder d voor het verhogen van de hoogte met ten hoogste 2 m, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsuitoefening en/of uit veiligheidsoverwegingen noodzakelijk of gewenst is.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Algemeen

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 van toepassing.

7.4.2 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in sublid 7.4.1 is het in ieder geval verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken voor de opslag van gevaarlijke stoffen/materialen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI).

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

7.5.1 Verbod

Het is met betrekking tot de bebouwing als bedoeld in sublid 7.1.2 ('karakteristiek') verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het geheel of gedeeltelijk slopen.

7.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in sublid 7.5.1 is niet van toepassing:

- a. op normale sloop- of onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de bebouwing;
- b. op werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, indien door Burgemeester en Wethouders is medegedeeld dat voor die werkzaamheden geen sloopvergunning is vereist;
- c. indien reeds ingevolge de monumentenwetgeving reeds een sloopvergunning is vereist en deze ook is verkregen.

7.5.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in sublid 7.5.1 is slechts toelaatbaar, indien de andere werken en/of werkzaamheden:

- a. plaatsvinden ten behoeve van een bouwwerk waarvoor bouwvergunning is verleend en waarvan de totstandkoming in voldoende mate is verzekerd;
- b. anderszins door de uitvoering de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de bebouwing niet in onevenredige mate wordt aangetast.

7.5.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in sublid 7.5.1 wordt door Burgemeester en Wethouders over de cultuurhistorische gevolgen advies ingewonnen bij een deskundige op het gebied van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Artikel 8 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (exclusief LPG) annex servicestation;
 - b. daarbij behorende ondergeschikte detailhandel;
- met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.

8.2 Bouwregels

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de hoofdgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' ten hoogste de aangegeven goothoogte;
- d. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
 - 1. binnen het bouwvlak: de hoogte die geldt voor gebouwen vermeerderd met ten hoogste 1 m;
 - 2. buiten het bouwvlak: 3 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgermeester en Wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 8.1 onder d2 voor de bouw van andere bouwwerken tot een hoogte van ten hoogste 6 m, indien dit voor een doelmatig functioneren van de bestemming noodzakelijk of gewenst is.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Algemeen

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 van toepassing.

8.4.2 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in lid 43.2 is het in ieder geval verboden de bouwwerken te gebruiken voor detailhandelsdoeleinden.

8.4.3 Uitzondering

Het bepaalde in sublid 8.4.2 is niet van toepassing op detailhandel als bedoeld in lid 8.1 onder b.

Artikel 9 Detailhandel

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor 'Detailhandel', aanduiding 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. op de begane grondlaag: detailhandel en/of dienstverlening;
- b. op de overige bouwlagen: wonen;
- c. bijbehorende bouwwerken;

9.2 Bouwregels

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte respectievelijk bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven door de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- c. indien op onder b bedoelde aanduidingen ontbreken gelden de bestaande maatvoeringen als maximum;
- d. bijgebouwen en/of overkappingen mogen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25% van de oppervlakte van het perceelsgedeelte gelegen buiten het bouwvlak;
 - 2. van de bijgebouwen en overkappingen:
 - de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de hoogte niet meer dan 4,50 m mag bedragen;
- e. de maximale hoogte van andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen, mag ten hoogste bedragen:
 - 1. binnen het bouwvlak de hoogte die geldt voor gebouwen vermeerderd met ten hoogste 1 m;
 - 2. buiten het bouwvlak 2,5 m;
- f. binnen ieder bouwvlak mag ten hoogste één woning worden gebouwd.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgermeester en wethouders kunnen een afwijking verlenen van het bepaalde in lid 9.2 onder e2 tot een hoogte van ten hoogste 5 m, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsuitoefening gewenst of noodzakelijk is op voorwaarde dat daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiks- en belevingswaarde van de aangrenzende percelen.

Artikel 10 Groen

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. speelvoorzieningen;
 - c. voet- en fietspaden;
 - d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met de daarbij behorende bouwwerken.

10.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'hekwerk' zijn de gronden tevens bestemd voor een hekwerk ten behoeve van de visuele afscherming van de aangrenzende woningen.
- b. specifieke vorm van maatschappelijk - 'hondentraining en hondendagopvang' voor hondentraining en hondendagopvang.

10.2 Bouwregels

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waaronder begrepen:

- a. straatmeubilair,
- b. erf- en terreinafscheidingen waarvan de hoogte niet meer mag bedragen 1 m;
- c. een hekwerk ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'hekwerk' waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven op de kaart.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 van toepassing.

Artikel 11 Horeca

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 Algemeen

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een café, annex cafetaria;
- b. restaurant;
- c. bijbehorende bouwwerken en andere werken;

11.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de op deze percelen aanwezige bouwwerken.

11.2 Bouwregels

Op de in lid 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat,

- a. hoofdgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte bedraagt;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' ten hoogste de aangegeven goothoogte bedraagt;
- d. op het perceelsgedeelte gelegen buiten het bouwvlak bijgebouwen mogen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25% van de oppervlakte van het bedoeld perceelsgedeelte;
 - 2. van de bijgebouwen:
 - de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
 - 3. de gebouwen dienen te worden opgericht op een afstand van ten minste 1 m achter de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens;
- e. de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen, ten hoogste mag bedragen:
 - 1. binnen het bouwvlak: de hoogte die geldt voor gebouwen vermeerderd met ten hoogste 1 m;
 - 2. buiten het bouwvlak:
 - op het perceelsgedeelte gelegen vóór de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van de naar de weg toegekeerde bebouwings-grens: 1 m;
 - voor het overige buiten het bouwvlak gelegen perceelsgedeelte: 3 m;
- f. binnen ieder bouwvlak één (bedrijfs- of dienst)woning mag worden gebouwd.

11.3 Afwijking van bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 onder e2 tot een hoogte van ten hoogste 5 m, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsuitoefening gewenst of noodzakelijk is op voorwaarde dat daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiks- en belevingswaarde van de aangrenzende percelen.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 van toepassing.

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

11.5.1 Verbod

Het is met betrekking tot de bebouwing als bedoeld in sublid 11.1.2 ('karakteristiek') verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het geheel of gedeeltelijk slopen.

11.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in sublid 11.5.1 is niet van toepassing:

- a. op normale sloop- of onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de bebouwing;
- b. op werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, indien door Burgemeester en Wethouders is medegedeeld dat voor die werkzaamheden geen sloopvergunning is vereist;
- c. indien reeds ingevolge monumentenwetgeving reeds een sloopvergunning is vereist en deze ook is verkregen.

11.5.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in sublid 11.5.1 is slechts toelaatbaar, indien de andere werken en/of werkzaamheden:

- a. plaatsvinden ten behoeve van een bouwwerk waarvoor bouwvergunning is verleend en waarvan de totstandkoming in voldoende mate is verzekerd;
- b. anderszins door de uitvoering de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de bebouwing niet in onevenredige mate wordt aangetast.

11.5.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in sublid 11.5.1 wordt door Burgemeester en Wethouders over de cultuurhistorische gevolgen advies ingewonnen bij een deskundige op het gebied van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Artikel 12 Maatschappelijk

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Algemeen

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke doeleinden, zoals onderwijs-voorzieningen, medische- en verpleegvoorzieningen, kinderdagverblijven, welzijns- en culturele voorzieningen, sociale voorzieningen, overheidsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut en daarmee naar de aard gelijk te stellen voorzieningen;
 - b. religieuze doeleinden,
- met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de in lid 12.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' ten hoogste de aangegeven goothoogte met een maximum van 6 meter;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte;
- d. indien de onder b. en/of c. bedoelde aanduidingen ontbreken gelden de bestaande maatvoeringen als maximum;
- e. op het perceelsgedeelte gelegen buiten het bouwvlak bijgebouwen mogen worden gebouwd, waarbij:
 1. de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25% van de oppervlakte van het bedoelde perceelsgedeelte;
 2. de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 3. de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
 4. de gebouwen dienen te worden opgericht op een afstand van ten minste 1 m achter de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens;
- f. de maximale hoogte van andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen ten hoogste mag bedragen:
 1. binnen het bouwvlak: de hoogte die geldt voor gebouwen vermeerderd met ten hoogste 1 m;
 2. buiten het bouwvlak: op het perceelsgedeelte gelegen vóór de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens: 1 m;
 3. voor het overige buiten het bebouwingsvlak gelegen perceelsgedeelte: 3 m;
- g. binnen ieder bouwvlak waaraan de functieaanduiding "bedrijfswoning" is gegeven, een bedrijfswoning mag worden gebouwd.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van:

- a. het bepaalde in sublid 12.2.1 onder b, c of d: voor het verhogen van de maximale goothoogte en/of bouwhoogte met ten hoogste 1,50 m indien zulks in verband met eisen vanuit de (sectorale) milieuwetgeving noodzakelijk is;
- b. het bepaalde in sublid 12.2.1 onder f, sub 2 of 3: tot een hoogte van ten hoogste 5 m, indien dit voor een doelmatige bedrijfsuitoefening gewenst of noodzakelijk is, op voorwaarde dat daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiks- en belevingswaarde van de aangrenzende percelen.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Algemeen

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 van toepassing.

12.4.2 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in sublid 43.2.1 is het in ieder geval verboden de in sublid 12.1.1 bedoelde bouwwerken te gebruiken voor detailhandelsdoeleinden.

Artikel 13 Tuin

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op de in lid 13.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

13.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Op of in de in lid 13.1 bedoelde gronden mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met uitzondering van een erker, entree- of tochtportaal, waarbij geldt dat:

- a. de afstand tot de grens van het openbaar gebied niet minder mag bedragen dan 2 m;
- b. de diepte, gemeten vanuit de voorgevelrooilijn, niet meer dan 2 m mag bedragen;
- c. de totale grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 6 m²;
- d. de breedte niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de betreffende gevel van de woning;
- e. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,4 m tot een maximum van 4 m.

13.2.3 Andere bouwwerken

Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen en andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn;
- b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;
- c. 3 m voor overige andere bouwwerken achter de voorgevelrooilijn.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor:

13.3.1 Andere bouwwerken

De bouw van overige andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn tot 3 m.

13.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 44, lid 44.2.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 43, lid 43.2.

13.4.2 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bestaande in artikel 43, lid 43.6.

Artikel 14 Verkeer - Openbaar Vervoer

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer - Openbaar Vervoer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen bestaande uit maximaal 2x1 doorgaande rijstroken voor het openbaar vervoer (bus), alsmede in- en uitvoegstroken en opstelstroken, voet- en fietspaden;
- b. kruisende wegen en kruisend water;
- c. bermen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. calamiteitenverkeer;
- e. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen, zoals geluidsafschermdende en veiligheidsvoorzieningen, voorzieningen voor het openbaar vervoer, nutsvoorzieningen, straatmeubilair en (ongebouwde) parkeervoorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op de in artikel 14, lid 14.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

14.2.2 Andere bouwwerken

- a. op of in de in artikel 14, lid 14.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend duikers, bruggen, gebouwde fietsenstallingen, voorzieningen voor het openbaar vervoer, nutsvoorzieningen en andere bouwwerken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwde fietsenstallingen, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor het openbaar vervoer en van andere bouwwerken, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting, bedraagt ten hoogste 4 m.

14.3 Specifieke gebruiksregels

14.3.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 43 lid 43.2.

Artikel 15 Verkeer - Railverkeer

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verkeer over spoor, met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.

15.2 Bouwregels

15.2.1

Op de in lid 15.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij van de gebouwen:

- a. de gezamenlijke grondoppervlakte ten hoogste 500 m² mag bedragen;
- b. bij bouwhoogte ten hoogste 6 m mag bedragen;

15.2.2

Ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling' mogen voorzieningen ten behoeve van de stalling van rijwielen worden gebouwd, waarbij:

- a. het gezamenlijke grondoppervlakte ten hoogste 300 m² mag bedragen;
- b. de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.

15.2.3 Ongelijkvloerse kruising

Ter plaatse van de aanduiding 'ongelijkvloerse kruising' zijn de gronden tevens bestemd voor een ongelijkvloerse kruising.

15.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 van toepassing.

Artikel 16 Verkeer - Verblijfsgebied

16.1 Bestemmingsomschrijving

16.1.1

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

- a. wegen;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. voetpaden;
 - d. fietspaden;
 - e. bermen;
 - f. bermsloten, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. speelvoorzieningen;
 - i. een busstation;
 - j. een weg ten behoeve van het openbaar vervoer (busbaan);
 - k. andere verkeersvoorzieningen;
 - l. ter plaatse van de aanduiding fietsenstalling: tevens voor een fietsenstalling.
- met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op de in sublid 16.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waaronder begrepen straatmeubilair.

16.2.2

Ten behoeve van de in sublid 16.1.1 onder i genoemde bestemming mogen ten behoeve van wachtuimten en fietsenstallingen alsmede ten behoeve van onderhoud en beheer, gebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:

- a. van de gebouwen:
 - 1. de gezamenlijke grondoppervlakte ten hoogste 500 m² mag bedragen;
 - 2. de hoogte ten hoogste 4 m mag bedragen;
- b. van de andere bouwwerken de hoogte ten hoogste 10 m mag bedragen.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van bruggen / viaducten op voorwaarde dat daarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid bij aansluiting van de bruggen op de aangrenzende verkeersbestemming.

16.4 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 van toepassing.

Artikel 17 Verkeer - Wegverkeer

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.1.1 Algemeen

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

- a. wegen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. bermen, bermsloten, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. andere verkeersvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken.

17.2 Bouwregels

Op de in sublid 17.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waaronder begrepen straatmeubilair

17.3 Specifieke gebruiksregels

17.3.1 Algemeen

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 van toepassing.

Artikel 18 Water

18.1 Bestemmingsomschrijving

18.1.1 Algemeen

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. de waterhuishouding (waterberging, -aanvoer en -afvoer, (hoofd)watergangen, e.d.);
- c. oevers en landtongen;
- d. taluds.

18.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'ontsluiting' zijn de gronden tevens bestemd voor bruggen, duikers en dammen ten behoeve van de ontsluiting van de aangrenzende woonpercelen, waarbij de benodigde hoeveelheid water niet mag worden verminderd.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Op de in lid 18.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

- a. bouwwerken ten behoeve van ontsluiting, zoals bruggen, dammen en duikers mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m.

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bruggen buiten de aanduiding 'ontsluiting', indien de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

18.4 Specifieke gebruiksregels

18.4.1 Algemeen

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel 43.2 van toepassing.

Artikel 19 Water - Boezemwater

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Boezemwater' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de waterhuishouding (waterberging, wateraanvoer en waterafvoer), met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Op de in lid 19.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Bestaande bruggen mogen worden gehandhaafd en herbouwd;

19.3 Afwijking van de bouwregels

Burgermeester en Wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken voor de bouw van (nieuwe) bruggen. Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, winnen Burgemeester en Wethouders ten aanzien van waterstaatkundige aspecten schriftelijk advies in bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

19.4 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 van toepassing.

Artikel 20 Wonen

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal 1 woning, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, tuinen, erven, paden, overige verhardingen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Op de in lid 20.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

20.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Een hoofdgebouw (de woning) mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. De maximale grondoppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt 100 m²;
- c. Voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'maximale goothoogte (m)', 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte in meters niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. de dakhelling van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 60°.

20.2.3 Dakkapellen

Dakkapellen zijn toegestaan voor zover wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in artikel 42, lid 4.2.4.

20.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen

- e. bij ieder hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd, waarbij:
 1. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,4 m tot een maximum van 4 m;
 2. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m;
 3. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m, tenzij ten minste 6 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd; in dat geval mag de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens ook minder bedragen dan 3 m;
- f. de hiervoor bedoelde bijbehorende bouwwerken mogen slechts worden gebouwd, indien:
 1. de maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen' buiten het bouwvlak, minder dan 300 m² bedraagt;

2. de maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 100 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, tussen de 300 en 500 m² bedraagt;
3. de maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 150 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, meer dan 500 m² bedraagt;

en het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd.

20.2.5 Andere bouwwerken

Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij buiten het bouwvlak de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen en andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn;
- b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;
- c. 3 m voor overige andere bouwwerken.

20.2.6 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de functies vermeld in lid 20.1 is uitsluitend toegestaan indien is voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de gemeentelijke parkeernota.

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor:

- a. de bouw van een kap op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op voorwaarde dat:
 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m;
 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- b. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een bouwhoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk.c.
- c. de bouw van erf- en terreinafscheidingen met een grotere bouwhoogte, dan genoemd in artikel 20, lid 20.2.5.

20.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 44, lid 44.2.

20.4 Specifieke gebruiksregels

20.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 43, lid 43.2.

20.4.2 Beroep aan huis

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 43, lid 43.3.

20.4.3 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bestaande in artikel 43, lid 43.6

Artikel 21 Wonen - 1

21.1 Bestemmingsomschrijving

21.1.1 Algemeen

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

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b. tuinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water.

met de daarbij behorende bouwwerken.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

Op de in lid 21.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

21.2.2 Hoofdgebouwen

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- c. de voorgevel van iedere woning dient in of op een afstand van ten hoogste 1 m achter en evenwijdig aan de naar de Zuidersingel toegekeerde bebouwingsgrens te worden geplaatst;
- d. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. de woningen mogen worden afgedekt met een kap, met dien verstande dat de dakhelling niet meer dan 45° mag bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e. is een dakhelling tot 60° toegestaan, op voorwaarde dat daarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur/verkeerskaveling en hiervoor een positief advies is verkregen van de gemeentelijke stedenbouwkundige;
- g. in plaats van een kap mag ook een extra bouwlaag worden gebouwd op voorwaarde, dat:
 - 1. de extra bouwlaag past binnen het profiel van een kap met een dakhelling van 60°
 - 2. de oppervlakte van de bouwlaag niet meer dan 60 % van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag bedraagt;
 - 3. de hoogte van de extra bouwlaag bij platte afdekking niet meer dan 3,5 m meer mag bedragen dan de maximum toegestane goothoogte.

21.2.3 Aan- en uitbouwen, uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen

- a. bij iedere woning mogen aan de achtergevel van het hoofdgebouw aan- en uitbouwen, uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de diepte gemeten uit de achtergevelbouw grens van het hoofdgebouw (de

- woning) niet meer dan 3 m mag bedragen;
2. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 3,5 m;
 3. op de aan- of uitbouw andere bouwwerken zoals borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m;
 4. voldaan dient te worden aan het bepaalde in lid d;
 5. uitbreidingen van de woonruimte mogen uitsluitend aan de woning worden aangebouwd.
- b. bij iedere vrijstaande woning mogen aan de zijgevel van de woning aan- of uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
1. de diepte gemeten uit de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de afstand van de gebouwen tot:
 - de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) voorgevelbouwgrens van het hoofdgebouw niet minder dan 3 m zal bedragen;
 - de naar de vóór het hoofdgebouw gelegen perceelsgrens ten minste 6 m zal bedragen;
 3. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,20 m tot een maximum van 3,50 m;
 4. op de aan- of uitbouw andere bouwwerken zoals borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m;
 5. voldaan dient te worden aan het bepaalde in lid d;
- c. bij ieder hoofdgebouw (vrijstaande) bijgebouwen en/of overkappingen mogen worden gebouwd, waarbij:
1. de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de dakhelling niet meer dan 45° mag bedragen;
 3. in afwijking van het bepaalde onder b. is een dakhelling tot 60° toegestaan, op voorwaarde dat daarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur/verkaveling en hiervoor een positief advies is verkregen van de gemeentelijke stedenbouwkundige;
 4. de bouwhoogte niet meer dan 4,50 m mag bedragen;
 5. de afstand van een (vrijstaand) bijgebouw tot de achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw ten minste 6 m zal bedragen;
- d. de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a, b en c mogen slechts worden opgericht, indien:
1. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 1', buiten het bouwvlak, minder dan 300 m² bedraagt;
 2. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 100 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 1', buiten het bouwvlak, tussen de 300 en 500 m² bedraagt;
 3. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 150 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 1', buiten het bouwvlak, meer dan 500 m² bedraagt.

21.2.4 Andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij buiten het bouwvlak de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
- b. 3 m voor pergola's en overige andere bouwwerken.

21.2.5 Voorwaardelijke verplichting

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen pas kan worden verleend nadat een goedgekeurd inrichtingsplan is overlegd, waaruit blijkt dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - groenvoorziening' een aaneengesloten groenvoorziening wordt gerealiseerd en in standgehouden.
- b. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan pas worden verleend nadat is voorzien in ten minste 514 m² waterberging binnen het plangebied, met dien verstande dat:
 1. niet meer dan 115 m² waterberging in de vorm van cunetten en/of drains mag worden gerealiseerd;
 2. de waterbeheerder moet instemmen met de voorgestelde waterberging.

tenzij in overleg met de waterbeheerder anders overeengekomen wordt.

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 21.2.2 onder c voor het plaatsen van de voorgevel op een grotere afstand tot de voorgevelbouwgrens dan wel niet evenwijdig aan bedoelde bebouwingsgrens op voorwaarde dat daarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur/ verkaveling en de belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad;
- b. het bepaalde in lid 21.2.3 onder a voor de bouw van een aan de woning aangebouwde beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte, waarbij:
 1. ten aanzien van het beleid het bepaalde in lid 43.3 en sublid 43.7.2 van toepassing is;
 2. de (gezamenlijke) grondoppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
 3. ten aanzien van de hoogte het bepaalde in lid 21.2.3 onder a sub 2 van toepassing is;
- c. het bepaalde in lid 21.2.3 onder b sub 1 voor de bouw van een aangebouwd bijgebouw en/of een uitbreiding van de woonruimte met een diepte van ten hoogste 5 m gemeten uit de achtergevel(bouwgrens) van een woning, indien:
 1. zulks verband houdt met de herbouw van een bestaande uitbouw;
 2. in andere gevallen op voorwaarde, dat de afstand van het gebouw tot de perceelsgrens met de aangrenzende woning ten minste de helft van de breedte van de woning bedraagt;
- d. het bepaalde in lid 21.2.3 onder b sub 3 voor de bouw van een kap op een aangebouwd bijgebouw en/of een uitbreiding van de woonruimte waarbij:
 1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende woning;

- 2. de hoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van de bijbehorende woning;
- e. het bepaalde in lid 21.2.3 onder c sub 2 voor de bouw van een kap op een aangebouwd bijgebouw waarbij de dakhelling ten hoogste gelijk mag zijn aan de dakhelling van de bijbehorende woning, indien dit mede uit welstandsoverwegingen gewenst is;
- f. het bepaalde in lid 21.2.3 onder c sub 4 voor de bouw van een vrijstaand bijgebouw op een kortere afstand tot de achtergevel van de woning indien de diepte van de tuin gemeten uit de achtergevel van de woning minder dan 9 m bedraagt.

21.4 Specifieke gebruiksregels

21.4.1 Algemeen

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel 43.2 van toepassing.

21.4.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik van de gronden voor woondoeleinden, zonder de aanleg c.q. instandhouding van 514 m² aan waterbergende voorzieningen.

21.4.3 Beroep aan huis

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 43, lid 43.3.

21.4.4 Bedrijfsmatige werkruimte

Onverminderd het bepaalde in sublid 43.2.1 is het in ieder geval verboden de bouwwerken als bedoeld in lid 21.1 te gebruiken voor / als bedrijfsmatige werkruimte.

21.5 Afwijken van de gebruiksregels

21.5.1 Parkeren

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid onder a en b, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 22 Wonen - 2

22.1 Bestemmingsomschrijving

22.1.1 Algemeen

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

- a. maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis;
- b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
- c. water.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

Op de in artikel 22, lid 22.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

22.2.2 Hoofdgebouwen

- a. een hoofdgebouw (de woning) mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'twee-aaneen' is aangegeven, zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;
- c. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' en/of 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte in meters niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. indien de onder c bedoelde aanduiding ontbreekt mogen de goothoogte en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 7 m respectievelijk 11 m;
- e. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'minimale dakhelling' en/of 'maximale dakhelling' is aangegeven mag de dakhelling van het hoofdgebouw niet minder respectievelijk niet meer bedragen dan is aangegeven.

22.2.3 Dakkappen

Dakkappen zijn toegestaan voor zover wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in artikel 42, lid 42.4.

22.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen

- a. bij ieder hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd, waarbij:
 1. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,4 m tot een maximum van 4 m;
 2. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m;

3. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens bij aaneengebouwde en twee-aaneengebouwde woningen niet minder mag bedragen dan 2 m, indien deze grenst aan het openbaar gebied, tenzij achter de achtergevelrooilijn én in het verlengde van het hoofdgebouw wordt gebouwd; in dat geval mag de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens ook minder bedragen dan 2 m;
 4. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen mag niet minder bedragen dan 2 m bedragen, tenzij ten minste 6 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd; in dat geval mag de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens ook minder bedragen dan 2 m;
- b. de hiervoor bedoelde bijbehorende bouwwerken mogen slechts worden gebouwd, indien:
1. de maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 2', buiten het bouwvlak, minder dan 300 m² bedraagt;
 2. de maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 100 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 2', buiten het bouwvlak, tussen de 300 en 500 m² bedraagt;
 3. de maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 150 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 2', buiten het bouwvlak, meer dan 500 m² bedraagt;
- en het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 2', buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd.

22.2.5 Andere bouwwerken

Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen en andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn;
- b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;
- c. 3 m voor overige andere bouwwerken.

22.3 Afwijken van de bouwregels

22.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor:

- a. de bouw van een kap op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, zoals genoemd in artikel 22, lid 22.2.4 onder a sub 2, op voorwaarden dat:
 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m;
 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- b. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot het verlengde van de voorgevel, dan genoemd in artikel 22, lid 22.2.4 onder a in de aanhef;
- c. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, dan genoemd in artikel 22, lid 22.2.4 onder a sub 3 en 4.
- d. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een bouwhoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk;

- e. de bouw van erf- en terreinafscheidingen met een grotere bouwhoogte, dan genoemd in artikel 22, lid 22.2.5;

22.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 44, lid 44.2.

22.4 Specifieke gebruiksregels

22.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 43, lid 43.2.

22.4.2 Beroep aan huis

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 43, lid 43.3.

Artikel 23 Wonen - 3

23.1 Bestemmingsomschrijving

23.1.1 Algemeen

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

- a. maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep en/of webwinkel;
- b. tuinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

Op de in lid 23.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd;

23.2.2 Hoofdgebouwen

- a. een hoofdgebouw (de woning) mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. nieuwe woningen dienen in, dan wel evenwijdig en maximaal 1 m achter, de aangegeven (voor)gevelrooilijn te worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte met een maximum van 11 meter;
- d. de goothoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' ten hoogste de aangegeven goothoogte met een maximum van 7 meter;
- e. de dakhelling van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 45°.

23.2.3 Dakkapellen

De goothoogte van een dakkapel (gebouwd aan het voordakvlak of een ander naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak van het hoofdgebouw) wordt buiten beschouwing gelaten voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. In het dakvlak waarop de dakkapel is voorzien nog geen dakkapel aanwezig is;
2. de hellingshoek van het dakvlak waarop de dakkapel is voorzien minimaal 30 graden bedraagt;
3. de afstand van de bovenzijde boeiboord of daktrim tot de daknok minimaal 0,5 m bedraagt
4. de afstand van de voet van de dakkapel tot de verdiepingsvloer minimaal 0,5 m en maximaal 1 m bedraagt;
5. de afstand van de zijkant van een dakkapel tot de binnenkant van de scheidingsmuur/-muren en/of de zijdelingse dakrand(en) minimaal 1 m bedraagt;
6. de breedte van de dakkapel maximaal 3 m bedraagt;

7. de hoogte van de dakkapel maximaal 1,75 m bedraagt, gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot de bovenzijde boeiboord of daktrim;
8. de dakkapel plat is afgedekt.

23.2.4 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. bij iedere woning mogen aan de achtergevel van de woning aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 1. de diepte gemeten uit de achtergevelrooilijn van de woning niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
- b. bij iedere woning mogen aan de zijgevel aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 1. de diepte gemeten uit:
 - de achtergevelrooilijn van de woning niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de zijgevel van de woning niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de afstand:
 - achter de voorgevelrooilijn van de woning minimaal 1 m zal bedragen;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens bij twee-aaneen-woningen en hoekwoningen minimaal 1 m zal bedragen, tenzij de woningen geschakeld zijn/worden met een aangebouwde garage;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen binnen de bebouwde kom minimaal 2 m zal bedragen;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen buiten de bebouwde kom en in de linten minimaal 3 meter zal bedragen;
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
- c. bij iedere woning mogen vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein;
 2. indien achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd mag de afstand van de vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen tot de achtergevelrooilijn van de woning niet minder dan 6 m bedragen;
 3. indien op het zijerf wordt gebouwd zal de afstand van de vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen:
 - achter de voorgevelrooilijn van de woning minimaal 1 m zal bedragen;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m zal bedragen, tenzij ten minste 6 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd, dan mag op de perceelsgrens worden gebouwd;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen binnen de bebouwde kom minimaal 2 m bedragen, tenzij ten minste 6 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd, dan mag op de perceelsgrens worden gebouwd;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen buiten de bebouwde kom en in de linten minimaal 3 meter bedragen, tenzij ten minste 6 m achter de

achtergevelrooilijn wordt gebouwd, dan mag op de perceelsgrens worden gebouwd;

- tot de (verlengde) zijgevel ten minste 1 m bedragen tenzij ten minste 6 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd;
- tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;

d. de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a, b en c mogen slechts worden gebouwd, indien:

1. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 3', buiten het bouwvlak, minder dan 300 m² bedraagt;
2. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 100 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 3', buiten het bouwvlak, tussen de 300 en 500 m² bedraagt;
3. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 150 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 3', buiten het bouwvlak, meer dan 500 m² bedraagt;

en het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 3', buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m² onbebouwd en onoverdekt blijft.

23.2.5 Andere bouwwerken

Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij buiten het bouwvlak de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn;
- b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;
- c. 3 m voor overige andere bouwwerken.

23.2.6 Bestaande bouwwerken

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de leden 23.2.1 t/m 23.2.5, zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor:

- a. de bouw van een vrijstaand bijgebouw en/of overkapping op een kortere afstand tot de achtergevelrooilijn van de woning indien de diepte van het perceel gemeten uit de achtergevelrooilijn van de woning minder dan 9 m bedraagt;
- b. de bouw van een kap op een vrijstaand bijgebouw op voorwaarde dat:
 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m;
 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een bouwhoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aanbouw.

23.3.1 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 44, lid 44.2.

23.4 Specifieke gebruiksregels

23.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 43.2, subleden 43.2.1 en 43.2.2 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

- a. gronden en/of bouwwerken voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf;

23.4.2 Beroep-aan-huis

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 43 , lid 43.3.

23.4.3 Webwinkel

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 43.2, subleden 43.2.1 en 43.2.2, wordt in ieder geval gerekend het exploiteren van een webwinkel waarbij sprake is van uitstallen ten verkoop of het ter plaatse leveren of afhalen van goederen.

Artikel 24 Wonen - 4

24.1 Bestemmingsomschrijving

24.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b. erven en tuinen;
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. water.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

Op de in lid 24.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd;

24.2.2 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen bouwvlakken met de bouwaanduiding ('vrijstaand') mogen uitsluitend vrijstaande eengezinswoningen worden gebouwd;
- c. binnen bouwvlakken met de bouwaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' mag de oppervlakte van de woning niet meer bedragen dan 96 m²;
- d. de voorgevel van iedere woning dient in of op een afstand van ten hoogste 1 m achter en evenwijdig aan de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens te worden geplaatst;
- e. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte;
- f. de goothoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' ten hoogste de aangegeven goothoogte;

24.2.3 Aan- en uitbouwen, uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen

Voor bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen gelden navolgende regels:

- a. bij iedere woning mogen aan- en uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de diepte gemeten uit de achtergevelbouwgrens van de woning niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,2 m tot een maximum van 3,50 m;
 - 3. op de aan- of uitbouw andere bouwwerken zoals borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m;
 - 4. uitbreidingen van de woonruimte mogen uitsluitend aan de woning worden aangebouwd.
- b. bij iedere vrijstaande woning mag aan de zijgevel aan- uitbouwen, uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:

1. de diepte gemeten uit de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
2. de afstand van de gebouwen tot:
 - de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) voorgevelbouwgrens van het hoofdgebouw niet minder dan 3 m zal bedragen;
 - de naar de vóór het hoofdgebouw gelegen perceelsgrens ten minste 6 m zal bedragen;
3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,2 m tot een maximum van 3,50 m;
4. andere bouwwerken op aan- en uitbouwen waaronder borstweringen zijn toegestaan met een bouwhoogte van 1 m;
- c. bij ieder hoofdgebouw mogen vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 1. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
 2. de dakhelling niet meer mag bedragen dan 45 graden;
 3. de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
 4. de afstand van een (vrijstaand) bijgebouw tot de achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw ten minste 6 m bedraagt;
- d. het maximale grondoppervlakte van aan- en uitbouwen, uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen zoals bedoeld onder a, b en c mag niet meer bedragen dan:
 1. 75 m² indien het oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 4', buiten het bouwvlak, minder dan 300 m² bedraagt;
 2. 100 m² het oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 4', buiten het bouwvlak, tussen de 300 en 500 m² bedraagt;
- e. op gebouwen mogen overige bouwwerken zoals borstweringen worden gebouwd van ten hoogste 1 m;

24.2.4 Andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken mogen worden gebouwd, waarbij:

- a. buiten het bouwvlak de hoogte niet meer mag bedragen dan:
 - 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 - 3 m voor pergola's;
- b. binnen het bouwvlak de hoogte niet meer mag bedragen dan de toegestane hoogte van het hoofdgebouw.

24.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van:

- a. het bepaalde in lid 24.2.2 onder c: voor het plaatsen van de voorgevel op een grotere afstand tot de voorgevelbouwgrens dan wel niet evenwijdig aan bedoelde bebouwingsgrens op voorwaarde dat daarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur/ verkaveling en de belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad;
- b. het bepaalde in lid 24.2.3 onder b sub 1: voor de bouw bij een woning van een aan de woning aangebouwde beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte, waarbij:

1. ten aanzien van het beleid het bepaalde in lid 43.3 en sublid 43.7.2 van toepassing is;
2. de (gezamenlijke) grondoppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
3. ten aanzien van de hoogte het bepaalde in lid 24.2.3 onder a sub 2 van toepassing is;
- c. het bepaalde in lid 24.2.3 onder b sub 1: voor de bouw van een aangebouwd bijgebouw en/of een uitbreiding van de woonruimte met een diepte van ten hoogste 5 m gemeten uit de achtergevel(bouwgrens) van een woning, indien:
 - zulks verband houdt met de herbouw van een bestaande uitbouw;
 - in andere gevallen op voorwaarde, dat de afstand van het gebouw tot de perceelsgrens met de aangrenzende woning ten minste de helft van de breedte van de woning bedraagt;
- d. het bepaalde in lid 24.2.3 onder b sub 1: voor de bouw van een kap op een aangebouwd bijgebouw en/of een uitbreiding van de woonruimte, waarbij:
 1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende woning;
 2. de hoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van de bijbehorende woning;
- e. het bepaalde in lid 24.2.3 onder c sub 2: voor de bouw van een kap op een aangebouwd bijgebouw waarbij de dakhelling ten hoogste gelijk mag zijn aan de dakhelling van de bijbehorende woning, indien dit mede uit welstandsoverwegingen gewenst is;
- f. het bepaalde in lid 24.2.3 onder c sub 4: voor de bouw van een vrijstaand bijgebouw op een kortere afstand tot de achtergevel van de woning indien de diepte van de tuin gemeten uit de achtergevel van de woning minder dan 9 m bedraagt.

24.4 Specifieke gebruiksregels

24.4.1 Algemeen

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 'Algemene gebruiksregels' van toepassing.

24.4.2 Beroep aan huis

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 43 , lid 43.3.

24.4.3 Bedrijf aan huis

Een bedrijf aan huis is toegestaan, mits wordt aan de voorwaarden in artikel 43 , sublid 43.7.2.

Artikel 25 Wonen - 5

25.1 Bestemmingsomschrijving

25.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b. erven en tuinen;
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. water.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemeen

Op de in lid 25.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd;

25.2.2 Hoofdgebouwen

- a. de hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen de bouwvlakken met de bouwaanduiding "vrijstaand" mogen uitsluitend vrijstaande eengezinswoningen worden gebouwd;
- c. de voorgevel van iedere woning dient in of op een afstand van ten hoogste 1 m achter en evenwijdig aan de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens te worden geplaatst;
- d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte;
- e. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' ten hoogste de aangegeven goothoogte;
- f. woningen mogen worden afgedekt met een kap;
- g. in plaats van een kap mag een extra bouwlaag worden gebouwd op voorwaarde, dat:
 1. de extra bouwlaag past binnen het profiel van een kap met een dakhelling van 60 graden;
 2. de oppervlakte van de bouwlaag niet meer dan 60% van het oppervlakte van de onderliggende bouwlaag bedraagt;
 3. de hoogte van de extra bouwlaag bij platte afdekking niet meer dan 3,5 m meer mag bedragen dan de maximum toegestane goothoogte.

25.2.3 Aan- en uitbouwen, uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen

Voor bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden navolgende regels:

- a. bij iedere woning mogen aan- of uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 1. de diepte gemeten uit de achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw (de woning) niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de hoogte van aan- en uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,20 m tot een maximum van 3,50 m;

3. op de aan- of uitbouw andere bouwwerken zoals borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m;
4. uitbreidingen van de woonruimte mogen uitsluitend aan de woning worden aangebouwd;
- b. bij iedere vrijstaande woning mogen aan de zijgevel van de woning aan- of uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 1. de diepte gemeten uit de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de afstand van de gebouwen tot:
 - de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) voorgevelbouwgrens van het hoofdgebouw niet minder dan 3 m zal bedragen;
 - de naar de vóór het hoofdgebouw gelegen perceelsgrens ten minste 6 m zal bedragen;
 3. de hoogte van aan- en uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,20 m tot een maximum van 3,50 m;
 4. op de aan- of uitbouw andere bouwwerken zoals borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m;
- c. bij ieder hoofdgebouw (vrijstaande) bijgebouwen en/of overkappingen mogen worden gebouwd, waarbij:
 1. de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de dakhelling niet meer dan 45 graden mag bedragen;
 3. de hoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
 4. de afstand van een (vrijstaand) bijgebouw tot de achterbouwgrens van het hoofdgebouw ten minste 6 m zal bedragen.

25.2.4 Andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen:

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij:

- a. buiten het bouwvlak de hoogte niet meer mag bedragen dan:
 - 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 - 3 m voor pergola's;
- b. binnen het bouwvlak de hoogte niet meer mag bedragen dan de toegestane hoogte van het hoofdgebouw.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van:

- a. het bepaalde in lid 25.2.2 onder b: voor het plaatsen van de voorgevel op een grotere afstand tot de voorgevelbouwgrens dan wel niet evenwijdig aan bedoelde bebouwingsgrens op voorwaarde dat daarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan de stedenbouwkundige structuur/ verkaveling en de belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad;
- b. het bepaalde in lid 25.2.3 onder a: voor de bouw bij een woning van een aan de woning aangebouwde beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte, waarbij:
 1. ten aanzien van het beleid het bepaalde in lid 43.3 en sublid 43.7.2 van toepassing is;
 2. de (gezamenlijke) grondoppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;

3. ten aanzien van de situering het bepaalde in lid 25.2.3 onder b sub 2 van toepassing is;
4. ten aanzien van de hoogte het bepaalde in lid 25.2.3 onder b sub 3 van toepassing is;
- c. het bepaalde in lid 25.2.3 onder a: voor de bouw van een erker en/of entreeportaal aan de voorgevel van een woning, waarbij:
 1. de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer dan 4 m² bedraagt;
 2. de diepte gemeten uit de bebouwingsgrens niet meer dan 1,5 m bedraagt;
 3. de goothoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag, vermeerderd met 0,2 m tot een maximum van 3,50 m;
 4. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
 5. de afstand tot een naar een weg toegekeerde perceelgrens ten minste 1 m bedraagt;
- d. het bepaalde in lid 25.2.3 onder b sub 1: voor de bouw van een aangebouwd bijgebouw en/of een uitbreiding van de woonruimte met een diepte van ten hoogste 5 m gemeten uit de achtergevel(bouwgrens) van een woning, indien:
 - zulks verband houdt met de herbouw van een bestaande uitbouw;
 - in andere gevallen op voorwaarde, dat de afstand van het gebouw tot de perceelsgrens met de aangrenzende woning ten minste de helft van de breedte van de woning bedraagt;
- e. het bepaalde in lid 25.2.3 onder b sub 3: voor de bouw van een kap op een aangebouwd bijgebouw en/of een uitbreiding van de woonruimte waarbij:
 1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende woning;
 2. de hoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van de bijbehorende woning;
- f. het bepaalde in lid 25.2.3 onder c sub 2: voor de bouw van een kap op een aangebouwd bijgebouw waarbij de dakhelling ten hoogste gelijk mag zijn aan de dakhelling van de bijbehorende woning, indien dit mede uit welstandsoverwegingen gewenst is;
- g. het bepaalde in lid 25.2.3 onder c sub 4: voor de bouw van een vrijstaand bijgebouw op een kortere afstand tot de achtergevel van de woning indien de diepte van de tuin gemeten uit de achtergevel van de woning minder dan 9 m bedraagt.

25.4 Specifieke gebruiksregels

25.4.1 Algemeen

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 'Algemene gebruiksregels' van toepassing.

25.4.2 Beroep aan huis

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 43 , lid 43.3.

25.4.3 Bedrijf aan huis

Een bedrijf aan huis is toegestaan, mits wordt aan de voorwaarden in artikel 43 , sublid 43.7.2.

Artikel 26 Wonen - 6

26.1 Bestemmingsomschrijving

26.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b. erven en tuinen;
- c. perceelontsluitingen;
- d. bijbehorende bouwwerken;
- e. water.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Algemeen

Op de in lid 26.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd;

26.2.2 Hoofdgebouwen

- a. de hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen bouwvlakken met de bouwaanduiding ('vrijstaand') mogen uitsluitend vrijstaande eengezinswoningen worden gebouwd;
- c. binnen bouwvlakken met de bouwaanduiding ('specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en/of aaneengesloten') mogen niet meer dan twee-aan-een-gesloten eengezinswoningen worden gebouwd;
- d. de voorgevel van iedere woning dient in of op een afstand van ten hoogste 1 m achter en evenwijdig aan de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens te worden geplaatst;
- e. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte;
- f. de goothoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' ten hoogste de aangegeven goothoogte;
- g. de woningen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling niet meer mag bedragen dan 45 graden;
- h. in plaats van een kap mag ook een extra bouwlaag worden gebouwd op voorwaarde, dat:
 - 1. de extra bouwlaag past binnen het profiel van een kap met een dakhelling van ten hoogste 60 graden;
 - 2. de oppervlakte van de bouwlaag niet meer dan 60% van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag bedraagt;
 - 3. de hoogte van de extra bouwlaag bij platte afdekking niet meer dan 3,5 m meer mag bedragen dan de maximum toegestane goothoogte;
- i. het volume van een woning mag niet meer bedragen dan 800 m³;

26.2.3 Aan- en uitbouwen, uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen

Voor bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen gelden navolgende regels:

- a. bij iedere woning mogen aan- of uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de diepte gemeten uit de diepte gemeten uit de achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw (de woning) niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,2 m tot een maximum van 3,50 m;
 - 3. op de aan- en uitbouwen andere bouwwerken zoals borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m;
 - 4. uitbreidingen van de woonruimte mogen uitsluitend aan de woning worden aangebouwd;
- b. bij ieder hoofdgebouw mogen (vrijstaande) bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2. de dakhelling niet meer dan 45 graden mag bedragen;
 - 3. de hoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
 - 4. de afstand van een bijgebouw tot de achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw ten minste 6 m zal bedragen.
- c. de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a en b mogen slechts worden opgericht, indien
 - 1. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m², indien buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m² onbebouwd en onoverdekt blijft.

26.2.4 Andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen:

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij:

- a. buiten het bouwvlak de hoogte niet meer mag bedragen dan:
 - 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 - 3 m voor pegola's;
- b. binnen het bouwvlak de hoogte niet meer mag bedragen dan de toegestane hoogte van het hoofdgebouw.

26.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. het bepaalde in lid 26.2.2 onder d: voor het plaatsen van de voorgevel op een grotere afstand tot de voorgevelbouwgrens dan wel niet evenwijdig aan bedoelde bebouwingsgrens op voorwaarde dat daarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur/ verkaveling en de belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad;
- b. het bepaalde in lid 26.2.3 onder a: voor de bouw bij een woning van een aan de woning aangebouwde beroepsmatige of bedrijfsmatigewerkruimte, waarbij:
 - 1. ten aanzien van het beleid het bepaalde in lid 43.3 en sublid 43.7.2 van toepassing is;
 - 2. de (gezamenlijke) grondoppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
 - 3. ten aanzien van de hoogte het bepaalde in lid 26.2.3 onder a sub 2 van toepassing is;

- c. het bepaalde in lid 26.2.3 onder a sub 2: voor de bouw van een kap op een aangebouwd bijgebouw en/of een uitbreiding van de woonruimte waarbij:
 - 1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende woning;
 - 2. de hoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van de bijbehorende woning;
- d. het bepaalde in lid 26.2.3 onder b sub 2: voor de bouw van een kap op een aangebouwd bijgebouw waarbij de dakhelling ten hoogste gelijk mag zijn aan de dakhelling van de bijbehorende woning, indien dit mede uit welstandsoverwegingen gewenst is.

26.4 Specifieke gebruiksregels

26.4.1 Algemeen

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 'Algemene gebruiksregels' van toepassing.

26.4.2 Beroep aan huis

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 43 , lid 43.3.

26.4.3 Bedrijf aan huis

Een bedrijf aan huis is toegestaan, mits wordt aan de voorwaarden in artikel 43 , sublid 43.7.2.

Artikel 27 Wonen - 7

27.1 Bestemmingsomschrijving

27.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - 7' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b. erven en tuinen;
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. water.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Algemeen

Op de in lid 27.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd;

27.2.2 Hoofdgebouwen

- a. de hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen bouwvlakken met de bouwaanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande eengezinswoningen worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'voorgevelrooilijn' dient de voorgevel van iedere woning in op of een afstand van ten hoogste 1 achter en evenwijdig aan de voorgevelrooilijn te worden geplaatst;
- d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte;
- e. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' ten hoogste de aangegeven goothoogte;
- f. de woningen mogen worden afgedekt met een kap;
- g. in plaats van een kap mag ook een extra bouwlaag worden gebouwd op voorwaarde, dat:
 - 1. de extra bouwlaag past binnen het profiel van een kap met een dakhelling van 60 graden;
 - 2. de oppervlakte van de bouwlaag niet meer dan 60% van het oppervlakte bedraagt van de onderliggende bouwlaag;
 - 3. de hoogte van de extra bouwlaag bij platte afdekking niet meer dan 3,5 m meer mag bedragen dan de maximum toegestane goothoogte.

27.2.3 Aan- en uitbouwen, uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen

Voor bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen, uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen gelden navolgende regels:

- a. bij iedere woning mogen aan- en uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de diepte gemeten uit de achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw (de woning) niet meer dan 3 m mag bedragen;

2. de hoogte van aan- en uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,20 m tot een maximum van 3,50 m;
 3. op de aan- of uitbouw andere bouwwerken zoals borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m;
 4. uitbreidingen van de woonruimte mogen uitsluitend aan de woning worden aangebouwd.
- b. bij iedere vrijstaande woning mogen aan de zijgevel van de woning aan- of uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
1. de diepte gemeten uit de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de afstand van de gebouwen tot:
 - de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) voorgevelbouwgrens van het hoofdgebouw niet minder dan 3 m zal bedragen;
 - de naar de vóór het hoofdgebouw gelegen perceelsgrens ten minste 6 m zal bedragen;
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,2 m tot een maximum van 3,50 m;
 4. op de aan- of uitbouw andere bouwwerken zoals borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m;
- c. bij ieder hoofdgebouw mogen (vrijstaande) bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:
1. de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de dakhelling niet meer dan 45 graden mag bedragen;
 3. de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
 4. de afstand van een (vrijstaand) bijgebouw tot de achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw ten minste 6 m zal bedragen.
- d. de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a, b en c mogen slechts worden opgericht, indien:
1. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m², indien het oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 7', buiten het bouwvlak, minder dan 300 m² bedraagt;
 2. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 100 m², indien het oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 7', buiten het bouwvlak, tussen de 300 en 500 m² bedraagt;

27.2.4 Andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen:

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij:

- a. buiten het bouwvlak de hoogte niet meer mag bedragen dan:
 - 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 - 3 m voor pegola's;
- b. binnen het bouwvlak de hoogte niet meer mag bedragen dan de toegestane hoogte van het hoofdgebouw.

27.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van:

- a. het bepaalde in lid 27.2.2 onder c: voor het plaatsen van de voorgevel ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' op een grotere afstand tot de gevellijn dan wel niet evenwijdig aan bedoelde gevellijn op voorwaarde dat daarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur/ verkaveling en de belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad;
- b. het bepaalde in lid 27.2.3 onder a: voor de bouw bij een woning van een aan de woning aangebouwde beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte, waarbij:
 - 1. ten aanzien van het beleid het bepaalde in lid 43.3 en sublid 43.7.2 van toepassing is;
 - 2. de (gezamenlijke) grondoppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
 - 3. ten aanzien van de hoogte het bepaalde in lid 27.2.3 onder a sub 2 van toepassing is;
- c. het bepaalde in lid 27.2.3 onder b sub 1: voor de bouw van een aangebouwd bijgebouw en/of een uitbreiding van de woonruimte met een diepte van ten hoogste 5 m gemeten uit de achtergevel(bouwgrens) van een woning, indien:
 - zulks verband houdt met de herbouw van een bestaande uitbouw;
 - in andere gevallen op voorwaarde, dat de afstand van het gebouw tot de perceelsgrens met de aangrenzende woning ten minste de helft van de breedte van de woning bedraagt;
- d. het bepaalde in lid 27.2.3 onder b sub 3: voor de bouw van een kap op een aangebouwd bijgebouw en/of een uitbreiding van de woonruimte waarbij:
 - 1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende woning;
 - 2. de hoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van de bijbehorende woning;
- e. het bepaalde in lid 27.2.3 onder c sub 2: voor de bouw van een kap op een aangebouwd bijgebouw waarbij de dakhelling ten hoogste gelijk mag zijn aan de dakhelling van de bijbehorende woning, indien dit mede uit welstandsoverwegingen gewenst is;
- f. het bepaalde in lid 27.2.3 onder c sub 4: voor de bouw van een vrijstaand bijgebouw op een kortere afstand tot de achtergevel van de woning indien de diepte van de tuin gemeten uit de achtergevel van de woning minder dan 9 m bedraagt.

27.4 Specifieke gebruiksregels

27.4.1 Algemeen

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 'Algemene gebruiksregels' van toepassing.

27.4.2 Beroep aan huis

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 43 , lid 43.3.

27.4.3 Bedrijf aan huis

Een bedrijf aan huis is toegestaan, mits wordt aan de voorwaarden in artikel 43 , sublid 43.7.2.

Artikel 28 Wonen - 8

28.1 Bestemmingsomschrijving

21.1 Bestemmingsomschrijving

28.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - 8' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b. erven en tuinen;
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. water.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Algemeen

Op de in lid 28.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd;

28.2.2 Hoofdgebouwen

- a. de hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen bouwvlakken met de bouwaanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande eengezinswoningen worden gebouwd;
- c. de voorgevel van iedere woning dient in of op een afstand van ten hoogste 1 m achter en evenwijdig aan de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens te worden geplaatst;
- d. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte;
- e. de goothoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' ten hoogste de aangegeven goothoogte;
- f. de woningen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling niet meer mag bedragen dan 45 graden;
- g. in plaats van een kap mag ook een extra bouwlaag worden gebouwd op voorwaarde, dat:
 1. de extra bouwlaag past binnen het profiel van een kap met een dakhelling van 60 graden;
 2. de oppervlakte van de bouwlaag niet meer dan 60% van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag bedraagt;
 3. de hoogte van de extra bouwlaag bij platte afdekking niet meer dan 3,5 m meer mag bedragen dan de maximum toegestane goothoogte;
- h. het volume van een woning mag niet meer bedragen dan 800 m³.

28.2.3 Aan- en uitbouwen, uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen

Voor bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen gelden navolgende regels:

- a. bij iedere woning mogen aan- en uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:

1. de hoogte van aan- en uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,20 m tot een maximum van 3,50 m;
 2. op de aan- en uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte andere bouwwerken zoals borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m;
 3. uitbreidingen van de woonruimte mogen uitsluitend aan de woning worden aangebouwd;
- b. bij ieder hoofdgebouw mogen bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:
1. de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de dakhelling niet meer dan 45 graden mag bedragen;
 3. de hoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen.

28.2.4 Andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen:

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij:

- a. buiten het bouwvlak de hoogte niet meer mag bedragen dan:
 - 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 - 3 m voor pegola's;
- b. binnen het bouwvlak de hoogte niet meer mag bedragen dan de toegestane hoogte van het hoofdgebouw.

28.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van:

- a. voor het plaatsen van de voorgevel op een grotere afstand tot de voorgevelbouwgrens dan wel niet evenwijdig aan bedoelde bebouwingsgrens op voorwaarde dat daarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur/verkaveling en de belangen van derden niet in onevenredige mate wordt geschaad;
- b. het bepaalde in lid 28.2.3 onder a: voor de bouw bij een woning van een aan de woning aangebouwde beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte, waarbij:
 1. ten aanzien van het beleid het bepaalde in lid 43.3 en sublid 43.7.2 van toepassing is;
 2. de (gezamenlijke) grondoppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
 3. ten aanzien van de hoogte het bepaalde in lid 28.2.3 onder a sub 1 van toepassing is;
- c. het bepaalde in lid 28.2.3 onder a sub 1: voor de bouw van een kap op een aangebouwd bijgebouw en/of een uitbreiding van de woonruimte waarbij:
 1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende woning;
 2. de hoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van de bijbehorende woning;
- d. het bepaalde in lid 28.2.3 onder b sub 2: voor de bouw van een kap op een aangebouwd bijgebouw waarbij de dakhelling ten hoogste gelijk mag zijn aan de dakhelling van de bijbehorende woning, indien dit mede uit welstandsoverwegingen gewenst is.

28.4 Specifieke gebruiksregels

28.4.1 Algemeen

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 'Algemene gebruiksregels' van toepassing.

28.4.2 Beroep aan huis

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 43 , lid 43.3.

Artikel 29 Wonen - 9

29.1 Bestemmingsomschrijving

29.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - 9' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b. erven en tuinen;
- c. bijbehorende bouwwerken en andere werken;
- d. water.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Algemeen

Op de in lid 29.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd;

29.2.2 Hoofdgebouwen

- a. de hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. binnen bouwvlakken met de bouwaanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande eengezinswoningen worden gebouwd;
- c. de voorgevel van iedere woning dient in of op een afstand van ten hoogste 1 m achter en evenwijdig aan de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens te worden geplaatst;
- d. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte;
- e. de goothoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' ten hoogste de aangegeven goothoogte;
- f. woningen mogen worden afgedekt met een kap;
- g. in plaats van een kap mag ook een extra bouwlaag worden gebouwd op voorwaarde, dat:
 - 1. de extra bouwlaag past binnen het profiel van een kap met een dakhelling van 60 graden;
 - 2. de oppervlakte van de bouwlaag niet meer dan 60% van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag bedraagt;
 - 3. de hoogte van de extra bouwlaag bij platte afdekking niet meer dan 3,5 m meer mag bedragen dan de maximum toegestane goothoogte.

29.2.3 Aan- en uitbouwen, uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen

Voor bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen, uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen gelden navolgende regels:

- a. bij iedere woning mogen aan- en uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de diepte gemeten uit de achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw (de woning) niet meer dan 3 m mag bedragen;

2. de hoogte van aan- en uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,20 m tot een maximum van 3,50 m;
 3. op de aan- of uitbouw andere bouwwerken zoals borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m;
 4. uitbreidingen van de woonruimte mogen uitsluitend aan de woning worden aangebouwd.
- b. bij iedere vrijstaande woning mogen aan de zijgevel van de woning aan- of uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
1. de diepte gemeten uit de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de afstand van de gebouwen tot:
 - de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) voorgevelbouwgrens van het hoofdgebouw niet minder dan 3 m zal bedragen;
 - de naar de vóór het hoofdgebouw gelegen perceelsgrens ten minste 6 m zal bedragen;
 3. de hoogte van aan- en uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,20 m tot een maximum van 3,50 m;
 4. op de aan- of uitbouw andere bouwwerken zoals borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m;
- c. bij ieder hoofdgebouw mogen (vrijstaande) bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:
1. de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de dakhelling niet meer dan 45 graden mag bedragen;
 3. de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
 4. de afstand van een (vrijstaand) bijgebouw tot de achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw ten minste 6 m zal bedragen.
- d. de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a, b en c mogen slechts worden opgericht, indien:
1. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming "Wonen - 9", buiten het bouwvlak, minder dan 300 m² bedraagt;
 2. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 100 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming "Wonen - 9", buiten het bouwvlak, tussen de 300 m² en 500 m² bedraagt.

29.2.4 Andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij:

- a. buiten het bouwvlak de hoogte niet meer mag bedragen dan:
 - 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 - 3 m voor pegola's;
- a. binnen het bouwvlak de hoogte niet meer mag bedragen dan de toegestane hoogte van het hoofdgebouw.

29.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van:

- a. het bepaalde in lid 29.2.2 onder c: voor het plaatsen van de voorgevel op een grotere afstand tot de voorgevelbouwgrens dan wel niet evenwijdig aan bedoelde bebouwingsgrens op voorwaarde dat daarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur/ verkaveling en de belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad;
- b. het bepaalde in lid 29.2.3 onder a: voor de bouw bij een woning van een aan de woning aangebouwde beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte, waarbij:
 1. ten aanzien van het beleid het bepaalde in lid 43.3 en sublid 43.7.2 van toepassing is;
 2. de (gezamenlijke) grondoppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
 3. ten aanzien van de hoogte het bepaalde in lid 29.2.3 onder a sub 2 van toepassing is;
- c. het bepaalde in lid 29.2.3 onder b sub 1: voor de bouw van een aangebouwd bijgebouw en/of een uitbreiding van de woonruimte met een diepte van ten hoogste 5 m gemeten uit de achtergevel(bouwgrens) van een woning, indien:
 - zulks verband houdt met de herbouw van een bestaande uitbouw;
 - in andere gevallen op voorwaarde, dat de afstand van het gebouw tot de perceelsgrens met de aangrenzende woning ten minste de helft van de breedte van de woning bedraagt;
- d. het bepaalde in lid 29.2.3 onder b sub 3: voor de bouw van een kap op een aangebouwd bijgebouw en/of een uitbreiding van de woonruimte waarbij:
 1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende woning;
 2. de hoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van de bijbehorende woning;
- e. het bepaalde in lid 29.2.3 onder c sub 2: voor de bouw van een kap op een aangebouwd bijgebouw waarbij de dakhelling ten hoogste gelijk mag zijn aan de dakhelling van de bijbehorende woning, indien dit mede uit welstandsoverwegingen gewenst is;
- f. het bepaalde in lid 29.2.3 onder c sub 4: voor de bouw van een vrijstaand bijgebouw op een kortere afstand tot de achtergevel van de woning indien de diepte van de tuin gemeten uit de achtergevel van de woning minder dan 9 m bedraagt.

29.4 Specifieke gebruiksregels

29.4.1 Algemeen

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 'Algemene gebruiksregels' van toepassing.

29.4.2 Beroep aan huis

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 43 , lid 43.3.

Artikel 30 Wonen - 10

30.1 Bestemmingsomschrijving

30.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - 10' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b. erven en tuinen;
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. ter plaatse van de aanduiding "praktijkruimte" tevens voor een praktijkruimte en/of kantoor met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is gegeven, zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de bebouwing.
- f. ter plaatse van de aanduiding 'monument' voor het behoud en/of herstel van het monument;
- g. water.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Algemeen

Op de in lid 30.1 gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd;

30.2.2 Hoofdgebouwen

- a. het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen bouwvlakken met de bouwaanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande eengezinswoningen worden gebouwd;
- c. binnen bouwvlakken met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en/of aaneengesloten' mogen uitsluitend vrijstaande of blokken van ten hoogste twee aaneengesloten eengezinswoningen mogen worden gebouwd;
- d. binnen bouwvlakken met de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengesloten eengezinswoningen mogen worden gebouwd;
- e. woningen dienen in, dan wel evenwijdig en maximaal 1 m achter en evenwijdig aan de de naar de weg toegekeerde bouwgrens te worden geplaatst.
- f. voor zover op de verbeelding niet anders is bepaald dient de afstand van de hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens(zen) tenminste te bedragen:
 1. bij vrijstaande woningen: 3 m tot beide zijdelingse perceelsgrenzen;
 2. bij woningen in een blok van twee aaneengesloten woningen: 3 m tot (één van) de zijdelingse perceelsgrenzen;
 3. voor zover ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het bestemmingsplan Lint-Zuid (2007) de bestaande situatie niet voldoet aan het hierboven bepaalde, geldt de bestaande afstand als minimum;
- g. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte met een maximum van 11 meter;

- h. de goothoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' ten hoogste de aangegeven goothoogte met een maximum van 7 meter;
- i. het bebouwde oppervlakte bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage;
- j. de hoofdgebouwen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling ten hoogste 60 graden mag bedragen.
- k. in afwijking van het bepaalde onder i, j en k mag van bebouwing op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'karakteristiek' de goothoogte, dakhelling en/of hoogte, zoals aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, niet worden gewijzigd.

30.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden navolgende regels:

- a. bij iedere woning aan de achtergevel van de woning aan- of uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de diepte gemeten uit de achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw (de woning) niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2. de hoogte van aan- en uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,20 m tot een maximum van 3,50 m;
 - 3. op de aan- of uitbouw andere bouwwerken zoals borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m;
 - 4. voldaan dient te worden aan het bepaalde in lid d;
 - 5. uitbreidingen van de woonruimte mogen uitsluitend aan de woning worden aangebouwd;
- b. bij iedere vrijstaande woning of eindwoning van een blok aan de zijgevel van de woning aan- of uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de diepte gemeten uit de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2. de afstand van de gebouwen tot:
 - de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) voor-gevelbouwgrens van het hoofdgebouw niet minder dan 3 m zal bedragen;
 - de naar de vóór het hoofdgebouw gelegen perceelsgrens ten minste 6 m zal bedragen;
 - 3. de hoogte van aan- en uitbouwen of uitbreidingen van de woonruimte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,20 m tot een maximum van 3,50 m;
 - 4. op de aan- of uitbouw andere bouwwerken zoals borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m;
 - 5. voldaan dient te worden aan het bepaalde in lid d;
- c. bij ieder hoofdgebouw bijgebouwen en/of overkappingen mogen worden gebouwd, waarbij:
 - de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de dakhelling niet meer dan 45° mag bedragen;
 - de hoogte niet meer dan 4,50 m mag bedragen;

- de afstand van een (vrijstaand) bijgebouw tot de achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw ten minste 6 m zal bedragen;
 - voldaan dient te worden aan het bepaalde in lid d;
- d. de gebouwen als bedoeld onder a, b en c mogen slechts worden opgericht, indien:
1. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen/overkappingen niet meer bedraagt dan:
 - bij een vrijstaande woning, hoekwoning of eindwoning van een blok: 75 m²;
 - bij overige woningen: 45 m²;
 2. het perceelsgedeelte buiten het bouwvlak voor zover dit gelegen is achter de woning tussen het verlengde van de zijgevel(s) en/of de gemeen-schappelijke scheidingsmuur(muren), voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd;
 3. indien het hierboven bepaalde ertoe zou leiden dat totaal geen bijgebouwen mogelijk zouden zijn, mag desondanks te allen tijde een huishoudelijke berging van ten hoogste 6 m² worden gebouwd;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d sub 1 mag op de percelen op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'Afwijkende erfbebouwing' ongeveer ter plaatse van die aanduiding een berging worden gebouwd, waarbij:
1. de grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan de maat die op de kaart bij bedoelde aanduiding is aangegeven;
 2. de goothoogte, dakhelling en hoogte van de bebouwing, zoals deze was ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, niet worden vergroot;
- f. bij iedere woning waarbij op het perceelsgedeelte buiten het bouwvlak voor zover dit gelegen is aan de voorzijde van de woning en op de kaart is voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erfbebouwing voor de voorgevel' mogen vóór de voorgevel van de woning aan- of uitbouwen, uitbreidingen van de woonruimte en/of bijgebouwen mogen worden gebouwd, waarbij:
1. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de woning mag bedragen;
 2. de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

30.2.4 Overige bouwwerken, niet zijnde overkappingen

bij ieder hoofdgebouw andere bouwwerken mogen worden gebouwd, waarbij:

- a. de hoogte niet meer mag bedragen dan:
 1. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 2. 3 m voor pergola's;
- b. binnen het bouwvlak de hoogte niet meer mag bedragen dan de toegestane hoogte van het hoofdgebouw.

30.2.5 Praktijkruimte aan huis

Ter plaatse van de aanduiding "praktijkruimte" mag ten behoeve van een praktijkruimte/kantoor worden gerealiseerd, met dien verstande, dat:

- a. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte per perceel niet meer dan 125 m² mag bedragen, op voorwaarde dat het perceelsgedeelte met de nadere aanwijzing "erf (e)" voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd;
- b. de gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen ten behoeve van een praktijkruimte/kantoor niet meer dan 100 m² mag bedragen;
- c. van de gebouwen de hoogte niet meer dan 4 m mag bedragen.

30.3 Afwijken van de bouwregels

Burgermeester en Wethouders zijn bevoegd afwijking te verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 30.2 voor het plaatsen van de voorgevel op een grotere afstand tot de voorgevelbouwgrens dan wel niet evenwijdig aan bedoelde bouwgrens op voorwaarde dat daarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur / verkaveling en de belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad;
- b. voor het plaatsen van één zijgevel van een woning binnen de aanduiding 'vrijstaand' op een afstand van ten minste 2,50 m uit één van de zijdelingse perceelsgrenzen onder de voorwaarde dat de som van de afstanden van de woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 6 m bedraagt op voorwaarde, dat daarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur / verkaveling en de belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad;
- c. voor het plaatsen van één zijgevel van een woning binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en/of aaneengesloten' de op een afstand van ten minste 2,50 m uit één van de zijdelingse perceelsgrenzen onder de voorwaarde dat verlening van de vrijstelling geen onevenredige afbreuk doet aan de gewenste stedenbouwkundige structuur / verkaveling en de belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad;
- d. voor het veranderen van de maatvoering met ten hoogste 10% indien zulks nodig is in verband met het herstel van de oorspronkelijke bebouwing dan wel noodzakelijk is in verband met geldende bouwvoorschriften op voorwaarde dat daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de bebouwing;
- e. voor de bouw van een aangebouwd bijgebouw en/of een uitbreiding van de woonruimte met een diepte van ten hoogste 5 m gemeten uit de achter-gevel(bouwgrens) van een woning, indien:
 1. zulks verband houdt met de herbouw van een bestaande uitbouw;
 2. in andere gevallen op voorwaarde, dat de afstand van het gebouw tot de perceelsgrens met de aangrenzende woning ten minste de helft van de breedte van de woning bedraagt;
- f. voor de bouw van een kap op een aangebouwd bijgebouw en/of een uitbreiding van de woonruimte waarbij:
 1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende woning;
 2. de hoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van de bijbehorende woning;
- g. de bouw van een kap op een aangebouwd bijgebouw waarbij de dakhelling ten hoogste gelijk mag zijn aan de dakhelling van de bijbehorende woning, indien dit mede uit welstandsoverwegingen gewenst is;
- h. voor de bouw van een vrijstaand bijgebouw op een kortere afstand tot de achtergevel van de woning indien de diepte van de tuin gemeten uit de achtergevel van de woning minder dan 9 m bedraagt;
- i. voor het oprichten van erfbebouwing tot een grondoppervlakte van:
 1. ten hoogste 125 m² bij vrijstaande woningen of eindwoningen van een blok;

2. ten hoogste 75 m² bij tussenwoningen;
bij percelen waarbij de oppervlakte van het perceelsgedeelte buiten het bouwvlak meer bedraagt dan 300 m² op voorwaarde dat ten hoogste 50% van bedoeld perceelsgedeelte onbebouwd en onoverdekt blijft; Bij het verlenen van de afwijking kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden worden gesteld ten aanzien van de situering en afmetingen van de gebouwen teneinde een onevenredige aantasting van de belevings- en gebruikswaarde van de nabuurrerven te voorkomen.

30.4 Specifieke gebruiksregels

30.4.1 Algemeen

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 'Algemene gebruiksregels' van toepassing.

30.4.2 Beroep aan huis

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 43, lid 43.3.

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

30.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) met betrekking tot de bebouwing als bedoeld in sublid 30.1.1 onder e ('karakteristiek') de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het geheel of gedeeltelijk slopen.

30.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in sublid 30.5.1 is niet van toepassing:

- a. op normale sloop- of onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de bebouwing;
- b. op werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, indien door Burgemeester en Wethouders is medegedeeld dat voor die werkzaamheden geen aanleg-/sloopvergunning is vereist;
- c. indien reeds ingevolge monumentenwetgeving reeds een aanleg-/sloopvergunning is vereist en deze ook is verkregen.

Artikel 31 Wonen - 11

31.1 Bestemmingsomschrijving

31.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - 11' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' voor kantoren en/of praktijkruimte;
- c. erven en tuinen;
- d. bijbehorende bouwwerken;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. water.

31.2 Bouwregels

- a. gebouwen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de goothoogte respectievelijk bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven door de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- c. bijgebouwen en/of overkappingen mogen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25% van de oppervlakte van het perceelsgedeelte gelegen buiten het bouwvlak;
 - 2. van de bijgebouwen en overkappingen:
 - de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de hoogte niet meer dan 4,50 m mag bedragen;
- d. de maximale hoogte van andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen, ten hoogste mag bedragen:
 - 1. binnen het bouwvlak de hoogte die geldt voor gebouwen vermeerderd met ten hoogste 1 m;
 - 2. buiten het bouwvlak 2,5 m;
 - 3. binnen ieder bouwvlak ten hoogste één woning mag worden gebouwd.

Artikel 32 Wonen - 12**32.1 Bestemmingsomschrijving**

32.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - 12' aangewezen gronden zijn bestemd voor de stalling van motorvoertuigen alsmede voor huishoudelijke opslag en berging met de daarbij behorende bouwwerken alsmede water.

32.2 Bouwregels

- a. gebouwen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de maximale goothoogte van gebouwen mag 3 m bedragen;
- c. de maximale hoogte van gebouwen mag 5 m bedragen;
- d. de gebouwen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling ten hoogste 45 graden mag bedragen.

32.3 Specifieke gebruiksregels

32.3.1 Algemeen

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 'Algemene gebruiksregels' van toepassing.

32.3.2 Strijdig gebruik

Het is verboden de bouwwerken als bedoeld in lid 32.1 te gebruiken voor / als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte.

Artikel 33 Wonen - 13

33.1 Bestemmingsomschrijving

33.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - 13' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. water.

33.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'detailhandel' zijn de gronden tevens bestemd voor detailhandel op de begane grondlaag.

33.2 Bouwregels

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte respectievelijk bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven door de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- c. indien op onder b bedoelde aanduidingen ontbreken gelden de bestaande maatvoeringen als maximum;
- d. bijgebouwen en/of overkappingen mogen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25% van de oppervlakte van het perceelsgedeelte gelegen buiten het bouwvlak;
 - 2. van de bijgebouwen en overkappingen:
 - de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de hoogte niet meer dan 4,50 m mag bedragen;
- e. de maximale hoogte van andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen, mag ten hoogste bedragen:
 - 1. binnen het bouwvlak de hoogte die geldt voor gebouwen vermeerderd met ten hoogste 1 m;
 - 2. buiten het bouwvlak 2,5 m;
- f. binnen ieder bouwvlak mag ten hoogste één woning worden gebouwd.

33.3 Afwijken van de bouwregels

Burgermeester en wethouders kunnen een afwijking verlenen van het bepaalde in lid 33.2 onder e2 tot een hoogte van ten hoogste 5 m, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsuitoefening gewenst of noodzakelijk is op voorwaarde dat daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiks- en belevingswaarde van de aangrenzende percelen.

Artikel 34 Wonen - Uit te werken

34.1 bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Uit te werken aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden;
- b. maatschappelijke doeleinden;
- c. verkeersdoeleinden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterberging;
- f. overige bij een woongebied behorende voorzieningen;

met de daarbij behorende bouwwerken en bij de bestemming behorende voorzieningen.

34.2 Uitwerkingsregels

34.2.1 Uitwerkingsopdracht

Burgemeester en Wethouders dienen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet Ruimtelijke Ordening, de bestemming uit te werken.

34.2.2 Onderzoek en overleg

- a. Alvorens tot uitwerking over te gaan dient (door de aanvrager) een onderzoek te worden ingesteld naar de milieuplanologische aspecten, met name ten aanzien van de in de nabijheid gelegen bedrijven (onderzoek naar bestaande milieuzones).
- b. Alvorens tot de uitwerking en realisatie van de in lid 34.1 bedoelde bestemming, over te gaan zal, met betrekking tot de realisering van waterberging overleg worden gevoerd met het Hoogheemraadschap van Delfland.
- c. Alvorens tot uitwerking en realisatie van de in lid 34.1 bedoelde bestemming over te gaan, zal onderzoek worden gedaan naar de archeologische waarden en zal met betrekking tot de resultaten overleg worden gevoerd met een terzake deskundige instantie.
- d. Alvorens tot uitwerking van het gebied gelegen in de nabijheid van de op de kaart aangegeven aardgastransportleiding over te gaan zal met betrekking tot de veiligheidsaspecten overleg worden gevoerd met de leidingbeheerder.
- e. Alvorens tot uitwerking over te gaan zal met betrekking tot de milieuplanologische aspecten advies worden ingewonnen bij een terzake deskundige instantie (zoals de DCMR).
- f. Binnen ieder deelgebied dient te worden voorzien in voldoende waterbergingscapaciteit waarbij de volgende uitgangspunten gelden:

34.2.3 Waterberging

- a. per deelgebied dient te worden voorzien in een waterbergingscapaciteit van ten minste 325 m³ per hectare; waarbij per deelgebied in eerste instantie dient te worden uitgegaan van inrichting waarbij ten minste 16% van de gronden dient te worden aangewezen voor de waterberging;
- b. voor de te realiseren watergangen wordt in eerste instantie uitgegaan van een aansluiting op de bestaande watergangen langs de Zuidersingel;
- c. ten aanzien van de inrichting van watergangen zal vooraf advies worden ingewonnen

bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

- d. Na een door Burgemeester en Wethouders te verlenen afwijking en nadat hieromtrent schriftelijk advies is ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland, kan medewerking worden verleend aan:
 - 1. een beperking van het onder a aangegeven oppervlaktecriterium,
 - 2. een situering van de te realiseren waterberging buiten het betreffende deelgebied.

34.2.4 Bouwverbod

- a. Het oprichten van bouwwerken dient te geschieden overeenkomstig een door burgemeester en Wethouders vastgestelde uitwerking van het bestemmingsplan dat rechtskracht heeft gekregen. Zolang en voor zover de uitwerking nog geen rechtskracht heeft verkregen is het verboden bouwwerken op te richten.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen, na een door burgemeester en wethouders verleende afwijking - zolang en voor zover de onder a bedoelde uitwerking geen rechtskracht heeft - de bouwwerken binnen de in lid 34.1 bedoelde bestemming slechts worden opgericht, indien het bouwplan kan worden ingepast in een concept, dan wel een door Burgemeester en Wethouders vastgestelde uitwerking.

34.3 Bouwregels

34.3.1 Algemeen

- a. Op de in 34.1 bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in sublid 34.2.2 en sublid 34.2.4, uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd.

34.3.2 Woningen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal woningen, maximum aantal woningen' dient het aantal woningen zoveel te bedragen als aangegeven;
- b. ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande eengezinswoningen worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en/of aaneengesloten' mogen uitsluitend vrijstaande en/of blokken van ten hoogste twee aangesloten eengezinswoningen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' mogen meer dan twee aaneengesloten eengezinswoningen worden gebouwd;
- e. de bouwhoogte van woningen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte;
- f. de goothoogte van woningen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' ten hoogste de aangegeven goothoogte;
- g. de dakhelling ten hoogste 60 graden mag bedragen;
- h. in plaats van een kap ook een extra bouwlaag mag worden gebouwd op voorwaarde, dat:
 - 1. de extra bouwlaag past binnen het profiel van een kap met een dakhelling van ten hoogste 60 graden;
 - 2. de oppervlakte van de bouwlaag niet meer dan 60% van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag bedraagt;
 - 3. de hoogte van de extra bouwlaag bij platte afdekking niet meer dan 3,5 m meer mag bedragen dan de maximum toegestane goothoogte;

- i. de afstand van een gevel van een woning tot de Zuidersingel ten minste 10 m zal bedragen;
- j. de afstand van:
 - 1. een vrijstaande woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m zal bedragen;
 - 2. een woning in een blok van twee aaneengesloten eengezinswoningen tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 2,50 m zal bedragen;
door Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van deze bepalingen voor de bouw van woningen op kortere afstanden op voorwaarde dat daardoor de ruimtelijke karakteristiek van het deelgebied niet in onevenredige mate wordt aangetast;
- k. voor zover woningen of andere milieugevoelige objecten worden geprojecteerd binnen bestaande milieuzones van bedrijven, zal de omgevingsvergunning van het milieugevoelig object slechts worden verleend, indien vaststaat dat:
 - 1. het bij de milieuzone behorend bedrijf binnen de periode van één jaar na de start van de bouwwerkzaamheden voor milieugevoelige objecten zal worden verplaatst c.q. de milieuverstorende activiteiten zal hebben gestaakt en
 - 2. de woningen of andere milieugevoelige functies niet in gebruik zullen worden genomen voordat de feitelijke milieuverstorende bedrijfsactiviteiten zullen zijn beëindigd;
 (zie ook sublid 34.2.2 onder e)
- l. de hoofdontsluiting van de woongebieden voor auto's dient in hoofdzaak te geschieden vanaf de noord-/noordwestzijde van de bestemming (geen nieuwe verkeersontsluitingen op de Rodenrijseweg);
- m. indien nieuwe ontsluitingen van percelen worden gerealiseerd dient de waterstaatkundige functie van watergangen behouden te blijven; bij de realisering van bruggen en/of dammen dient te worden voorzien in voldoende breedte/ capaciteit voor de wateraanvoer en -afvoer.

Artikel 35 Leiding - Gas

35.1 Bestemmingsomschrijving

35.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor:

- a. een aardgastransportleiding ter plaatse van de 'hartlijn leiding - gas' met de daarbij behorende belemmeringenstrook;
- b. de aanleg, het herstel en de instandhouding van een aardgastransportleiding.

35.1.2 Rangorde bestemmingen

Indien de belangen van de in lid 35.1.1 bedoelde dubbelbestemming in strijd zijn met de belangen van een andere samenvallende dubbelbestemming dan geldt de volgende rangorde:

1. Waterstaat - Waterkering;
2. Leiding - Gas;

35.2 Bouwregels

35.2.1

Op de voor 'Leiding - Gas' bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de leidingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan.

35.3 Afwijken van de bouwregels

35.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemming(en).

35.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a. er geen kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt;
- b. de veiligheid met betrekking tot de (gas)leiding niet wordt geschaad;
- c. door de bouwwerken geen afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- d. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
- e. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

35.4 Specifieke gebruiksregels

Het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen t.b.v. inspectie en onderhoud van de gastransportleiding, strijdig is met de betreffende bestemming.

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

35.5.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in 35.1.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharden van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- c. het aanbrengen en rooien 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 verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

35.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 35.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende en bovenliggende bestemming(en);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 35.2.

35.5.3 Toelaatbaarheid

De in 35.5.1 genoemde omgevingsvergunning 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 36 Leiding - Water

36.1 Bestemmingsomschrijving

36.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor:

- a. een (ondergrondse) watertransportleiding.
met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken.

36.1.2 Rangorde bestemmingen

Indien de belangen van de in lid 36.1.1 bedoelde dubbelbestemming in strijd zijn met de belangen van een andere samenvallende dubbelbestemming dan geldt de volgende rangorde:

- 1. Waterstaat - Waterkering;
- 2. Leiding - Water;

36.1.3 Bij samenvallen met wijzigingsbevoegdheden

- a. voordat tot wijziging wordt overgegaan, wordt daar waar een wijzigingsgebied samen valt met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder;
- b. de wijziging vormt geen belemmering uit oogpunt van externe veiligheid.

36.2 Bouwregels

36.2.1

Op de voor 'Leiding - Water' bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

36.3 Afwijken van de bouwregels

36.3.1 Afwijken

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 36.2.1 voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemming(en).

36.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, met dien verstande dat:

- a. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).
- b. de bouwwerken slechts mogen worden opgericht voor zover de leidingbelangen dit gedogen;
- c. de veiligheidsbelangen zich daartegen niet verzetten.

36.4 Specifieke gebruiksregels

36.4.1 Algemeen

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 43.2 van toepassing.

36.4.2 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in sublid 43.2.1 is het verboden de in sublid 36.1.1 bedoelde gronden te gebruiken voor het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen.

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

36.5.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in 36.1.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van grondroeractiviteiten, bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. het diepploegen;
- e. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

36.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 36.5.1 is niet van toepassing op:

- a. het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van het onderhoud of beheer van de aanwezige leidingen;
- b. normale onderhoudswerkzaamheden van geringe omvang of andere werken gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de leidingen;
- c. andere werken en werkzaamheden die uit het oogpunt van ruimtelijke ordening niet ingrijpend zijn.

36.5.3 Toelaatbaarheid

De in 36.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien daardoor geen schade ontstaat aan de leidingen en geen afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid.

36.5.4 Adviezen

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in sublid 36.5.1 wordt door Burgemeester en Wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

36.6 **Wijzigingsbevoegdheid**

36.6.1

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, bij beëindiging en/of verplaatsing van de bestaande functie:

- de in sublid 12.1.1 onder a bedoelde bestemmingen te wijzigen in een bestemming ten behoeve van religieuze doeleinden;
- de in sublid 12.1.1 onder a bedoelde bestemmingen te wijzigen in een bestemming ten behoeve van maatschappelijke doeleinden.

Artikel 37 Waarde - Archeologie 3

37.1 Bestemmingsomschrijving

37.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

37.2 Bouwregels

Op de in lid 37.1 bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden, niet zijnde heiwerkzaamheden, dienen te worden verricht die dieper reiken dan 0,5 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 100 m² en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

37.3 Afwijken van de bouwregels

37.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemming(en).

37.3.2 Randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a. door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de archeologische (verwachtings)waarden van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een afwijking in alle redelijkheid niet kan worden geweigerd;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende archeologisch deskundige;
- c. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

In afwijking van het bepaalde onder a en b kan de afwijking bij een omgevingsvergunning worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 37, lid 37.4 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder c.

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

37.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in artikel 37 , 37.1.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharden van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen, 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 op een of andere wijze indrijven van voorwerpen, met uitzondering van heipalen;
- 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;
- i. het betreft onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte.

37.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 37.4.1 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 omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 37.2 of 37.3;
- e. betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 100 m² en niet dieper reiken dan 0,5 m beneden het maaiveld en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

37.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 37.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien op basis van een schriftelijk advies van een archeologische deskundige, gebleken is dat de genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot onevenredige aantasting van de archeologische waarden.

37.4.4 Nadere voorwaarden

Voor zover de in lid 37.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal kan in afwijking van het bepaalde in 37.4.3 de omgevingsvergunning worden verleend indien aan de omgevingsvergunning de volgende nadere voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken en werkzaamheden die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige.

Artikel 38 Waarde - Archeologie 5

38.1 Bestemmingsomschrijving

38.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

38.2 Bouwregels

Op de in lid 38.1 bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden, niet zijnde heiwerkzaamheden, dienen te worden verricht die dieper reiken dan 0,5 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 1.000 m² en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

38.3 Afwijken van de bouwregels

38.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemming(en).

38.3.2 Randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a. door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de archeologische (verwachtings)waarden van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een afwijking in alle redelijkheid niet kan worden geweigerd;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende archeologisch deskundige;
- c. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

In afwijking van het bepaalde onder a en b kan de afwijking bij een omgevingsvergunning worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 38, lid 38.4 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder c.

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

38.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in artikel 38 , 38.1.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharden van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen, 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 op een of andere wijze indrijven van voorwerpen, met uitzondering van heipalen;
- 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.

38.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 38.4.1 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 omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 38.2 of 38.3;
- e. betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 1.000 m² en niet dieper reiken dan 2,5 m beneden het maaiveld en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en);
- f. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte.

38.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 38.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien op basis van een schriftelijk advies van een archeologische deskundige, gebleken is dat de genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot onevenredige aantasting van de archeologische waarden.

38.4.4 Nadere voorwaarden

Voor zover de in lid 38.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal kan in afwijking van het bepaalde in 38.4.3 de omgevingsvergunning worden verleend indien aan de omgevingsvergunning de volgende nadere voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken en werkzaamheden die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige.

Artikel 39 Waterstaat - Waterkering

39.1 Bestemmingsomschrijving

39.1.1 Algemeen

De voor "Waterstaat - Waterkering" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor:

- a. waterkering;
- b. de waterhuishouding.

39.1.2 Rangorde bestemmingen

Indien de belangen van de in lid 39.1.1 bedoelde dubbelbestemming in strijd zijn met de belangen van een andere samenvallende dubbelbestemming dan geldt de volgende rangorde:

- 1. Waterstaat - Waterkering;
- 2. Leiding - Gas.

39.2 Bouwregels

Op de in lid 39.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 m.

39.3 Afwijken van de bouwregels

39.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels.

39.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, indien de waterstaatsbelangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

39.4 Specifieke gebruiksregels

39.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en andere daarmee gelijk te stellen zaken.

39.5 Afwijken van de gebruiksregels

39.5.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het gebruik van water als ligplaats voor boten, indien de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 40 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 41 Algemene aanduidingsregels

41.1 Overige zone - groenvoorziening

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Overige zone - groenvoorziening' dient - ongeveer ter plaatse van deze aanduiding - een aangesloten groenvoorziening gerealiseerd en in stand gehouden te worden, waarbij de oppervlakte niet minder mag bedragen dan de oppervlakte van de gebiedsaanduiding, met dien verstande dat de aanleg van waterberging tevens is toegestaan.

Artikel 42 Algemene bouwregels

42.1 Bestaande bouwwerken

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de bouwregels, zijn toegestaan en mogen worden herbouwd voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

42.2 Ondergeschikte bouwdelen

42.2.1 Hoogte

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van goot- en bouwhoogten worden ondergeschikte bouwdelen van bouwwerken, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen, opbouwen voor technische systemen, zonnepanelen en daarmee gelijk te stellen onderdelen waarvan de overschrijding van de goot- en/of bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter of 10%, buiten beschouwing gelaten.

42.2.2 Bouw- en bestemmingsgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouw-, bestemmings- en aanduidingsgrenzen en bij de bepaling van het bebouwde oppervlakte worden ondergeschikte bouwdelen van bouwwerken, zoals:

- a. plinten, pilasters, luifels, kozijnen, gevelversieringen, balkons, brandtrappen, ventilatiekanalen, uitspringende schoorsteenwanden, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en daarmee gelijk te stellen onderdelen waarvan de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 0,5 meter;
 - b. luifels bij winkels waarvan de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer dan 1 meter bedraagt;
- buiten beschouwing gelaten.

42.2.3 Bestaande ondergeschikte bouwdelen

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de leden 42.2.1 en 42.2.2, zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

42.3 Nadere eisen

Bevoegd gezag kan 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;
- b. de ruimtelijke inpasbaarheid;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. het behoud van parkeervoorzieningen;

- f. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groen- en waterelementen;
- g. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- h. het milieu.

42.4 Dakkapellen

42.4.1 Dakkapellen

Dakkapellen mogen worden gebouwd voor zover elders in de regels naar dit lid is verwezen, waarbij de volgende regels gelden:

a. Situering

Een dakkapel mag in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

1. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet,
2. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok,
3. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak, en
4. er is geen dakkapel aanwezig in het betreffende dakvlak;

b. Maatvoering

1. de hoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, bedraagt maximaal 1,75 m;
2. de breedte van de dakkapel bedraagt maximaal 3 m;

c. Overige criteria:

1. dakkapellen zijn niet toegestaan in daken met een dakhelling van minder dan 30 graden;
2. een dakkapel heeft een plat dak.

42.4.2 Afwijken dakkapel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 42.4.1 sub b2, voor een grotere breedte van een dakkapel.

42.4.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 44, lid 44.2.

42.5 Geluidsbelasting

De geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde, inclusief de bijbehorende randvoorwaarden voor het geluidgevoelige gebouw en buitenruimte van die hogere grenswaarde.

Artikel 43 Algemene gebruiksregels

43.1 Bestaand gebruik

Het gebruik van gronden dat niet voldoet aan de gebruiksregels, niet zijnde bouwregels, van dit plan is toegestaan en mag worden voortgezet, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik bestond ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- b. het gebruik in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;
- c. de omvang van het gebruik niet mag worden vergroot.

43.2 Gebruik van onbebouwde gronden

43.2.1 Algemeen verbod

Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming.

43.2.2 Gebruik van onbebouwde gronden

Onder strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
 - b. het opslaan van goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - c. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
 - d. het opslaan van vuurwerk;
 - e. prostitutie;
 - f. een seksinrichting;
 - g. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- met uitzondering van:
- h. vormen van gebruik, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige regels mag worden gebruikt;
 - i. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming.

43.2.3 Gebruik van bouwwerken

Onder strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken, bedrijfsgebouwen, garageboxen en/of andere niet voor bewoning bestemde gebouwen te gebruiken als woning;
- b. woningen te gebruiken voor/als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte, zulks met uitzondering van het bepaalde in artikel 43, lid 43.3 (beroep aan huis) of, indien daartoe een omgevingsvergunning voor het afwijken is verleend, met uitzondering van het bepaalde in artikel 43, lid 43.4 (bedrijf aan huis);
- c. de in het plan toegestane bouwwerken te gebruiken voor prostitutie en/of als seksinrichting;
- d. bouwwerken te gebruiken voor het opslaan van vuurwerk;

- e. het gebruik van gedeelten van bouwwerken en/of gronden voor maatschappelijke voorzieningen op sociaal-cultureel en/of educatief gebied, zoals resocialisatie, therapie, gehandicaptenzorg, een zorgboerderij en kinderopvang, voor zover niet aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan:
 - 1. de hoofdfunctie (conform de bestemming uit hoofdstuk 2) dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven;
 - 2. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per perceel niet meer dan 25% bedragen met een maximum van 50 m²;
 - 3. de voorzieningen dienen binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden plaats te vinden;
 - 4. de voorzieningen geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
 - 5. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu en/of de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden in de omgeving;
 - 6. in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
 - 7. de voorzieningen mogen geen negatieve gevolgen in het kader van de Wet milieubeheer hebben voor (bedrijven in) de omgeving;
 - 8. in het kader van de voorzieningen geen overnachtingen plaatsvinden;
 - 9. er mogen geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
 - 10. op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de bedrijfsfunctie.
- f. de bouwwerken waarvan het gebruik slechts mogelijk was na een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning, te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de omgevingsvergunning werd verleend.

43.3 Beroep aan huis

Indien op grond van de bestemming een beroep aan huis is toegestaan, dan mag een gedeelte van de (bedrijfs)woning en/of de bijbehorende bouwwerken bij de (bedrijfs)woning of een gedeelte daarvan gebruikt worden voor beroep aan huis, onder de voorwaarden dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd,
- b. de beroepsmatige activiteiten worden uitgeoefend door degene die op het perceel woonachtig is;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per perceel niet meer dan 25% bedragen mag bedragen, met een maximum van 50 m²;
- d. er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- e. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting mag optreden;
- f. er geen vergunningplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mogen plaatsvinden;
- g. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij:
 - 1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
 - 2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
 - 3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente;

- h. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie.
- i. In afwijking van het bepaalde onder g. mogen bij de bestemmingen Wonen - 1, Wonen - 3, Wonen - 5, Wonen - 4, Wonen - 6, Wonen - 7, Wonen - 8, Wonen - 9 en Wonen - 10 detailhandelsactiviteiten enkel plaatsvinden nadat door Burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning is verleend voor deze detailhandelsactiviteiten, op voorwaarde dat voldaan is aan de eisen genoemd onder g.

43.4 Ondergeschikte bouwdelen

Voor zover het gebruik van ondergeschikte bouwdelen zoals bedoeld in lid 42.2 niet past binnen de desbetreffende bestemming, worden deze gebruiksregels buiten beschouwing gelaten.

43.5 Ophogen en afgraven gronden

Het is verboden de gemiddelde hoogte van het maaiveld, zoals dat bestond ten tijde van inwerkingtreding van het plan, gerekend over een oppervlakte van minimaal 50 m² te verhogen of te verlagen met meer dan 0,3 m.

43.6 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland', die op 29 april 2014 in werking is getreden, of de rechtsopvolger daarvan.
- b. Van het bepaalde onder a. kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

43.7 Afwijken van de algemene gebruiksregels

43.7.1 Ophogen en afgraven gronden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder lid 43.5 voor het verhogen of verlagen van gronden met meer dan 0,3 m, mits:

- a. de waterstaatsbelangen dit gedogen, dit ter beoordeling van de waterbeheerder; én
- b. de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige.

43.7.2 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het op grond van de bestemming toegestane gebruik voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in een gedeelte van de (bedrijfs)woning en/of de bijbehorende bouwwerken, onder de voorwaarden dat:

1. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd;
2. er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;
3. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per perceel niet meer dan 25% mag bedragen, met een maximum van 50 m²;

4. de bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend door degene die op het perceel woonachtig is;
5. in de omgeving geen toename van de verkeersbelasting mag optreden;
6. op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
7. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij:
 - a. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
 - b. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
 - c. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente;
 1. er geen vergunningplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mogen plaatsvinden;
 2. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan uit milieucategorie 1, zoals bedoeld in als bijlage 2 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten 1, voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald of daarmee naar de aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten.
8. In afwijking van het bepaalde onder 7. mogen bij de bestemmingen Wonen - 1, Wonen - 4, Wonen - 5, Wonen - 6, Wonen - 7, Wonen - 8, Wonen - 9 en Wonen - 10 detailhandelsactiviteiten enkel plaatsvinden nadat door Burgemeester en wethouders een afzonderlijke omgevingsvergunning is verleend voor deze detailhandelsactiviteiten, op voorwaarde dat voldaan is aan de eisen genoemd onder 7.

43.7.3 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het op grond van de bestemming toegestane gebruik, voor bed & breakfast in een gedeelte van de (bedrijfs)woning en/of de bijbehorende bouwwerken, onder de voorwaarden dat:

- a. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie behouden;
- b. de exploitatie moet plaatsvinden door degene die op het perceel woonachtig is;
- c. de totale vloeroppervlakte aan logeereenheden mag per perceel niet meer bedragen dan 25 % van het woonoppervlak met een maximum van 75 m²;
- d. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- e. het aantal logeereenheden mag niet meer bedragen dan 4 per woning;
- f. in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
- g. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie.

Artikel 44 Algemene afwijkingsregels

44.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van deze regels ten behoeve van:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding, zoals gasdrukregelstations, duikers, keermuren en bruggen, gemalen, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m en de inhoud niet meer dan 75 m³ mag bedragen;
- b. het bouwen van niet voor bewoning bestemde kunstobjecten, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, maatvoeringsgrenzen en overige aanduidingen op de verbeelding, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, bouwhoogte, bebouwingsoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen) met ten hoogste 10%;
- e. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor ondergeschikte bouwdelen zoals bepaald in artikel Algemene bouwregels leden 42.2.1 en 42.2.2 waarbij de overschrijding van de bouwhoogte, bouwgrens en/of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;
- f. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 45 m mag bedragen en waarbij het beleid gericht is op:
 1. een landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze voorzieningen waarbij geldt dat geen onevenredige afbreuk mag plaatsvinden van de visuele kwaliteit van gebouw en omgeving en landschappelijke gebieden, open landschappen en monumenten zoveel mogelijk vrij moeten blijven van bebouwing;
 2. een situering bij voorkeur bij sportcomplexen, op of aan de randen van bedrijventerreinen, aan de randen van woonwijken en in de tussengebieden tussen woonwijken en bedrijventerreinen;
 3. een maximale "site-sharing" en gebruik van bijvoorbeeld hoogspanningsmasten, tenzij dit redelijkerwijs niet mogelijk is.
- g. de bouw van andere bouwwerken tot 15 m.
- h. het afwijken van de oppervlakte genoemd in lid 43.3 onder c en sublid 43.7.2 onder 3 tot een oppervlakte van 75 m² per perceel op voorwaarde, dat:
 1. daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke karakteristiek van het gebied;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiks- of belevingswaarde van de aangrenzende percelen;

3. op eigen terrein of perceel wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte waarbij aansluiting wordt gezocht bij de richtlijnen als opgenomen in de gemeentelijke parkeernota (zoals opgenomen in bijlage).
- i. het afwijken van de bouwregels in Plan: mits sprake is van een aantoonbare achteruitgang in rechten ten opzichte van de vigerende bestemmingsplanregels Lint-Zuid zoals blijkt uit bijlage 1 Bestemmingsplan Lint-Zuid (2007)

44.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken

Afwijken bij een omgevingsvergunning is slechts mogelijk mits:

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. dit ruimtelijk inpasbaar is gelet op:
 1. de ruimtelijke kwaliteit van het openbare gebied, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 3. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van het betreffende perceel en de aangrenzende percelen en bouwwerken;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de sociale veiligheid;
 6. het gewenste voorzieningenniveau;
 7. het milieu;
- c. de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de grond, dan wel de mogelijkheid van herstel van die waarden niet onevenredig wordt verkleind en de overige belangen niet onevenredig worden geschaad;
- d. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- e. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

Artikel 45 Algemene wijzigingsregels

45.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 6 m;
- b. een andere situering en/of begrenzing van bestemmingsvlakken, bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 20% zal worden gewijzigd;
- c. het wijzigen van de per aanduiding of in de planregels gegeven maten en afmetingen met ten hoogste 20%, indien, in verband met ingekomen bouwaanvragen, deze wijzigingen nodig of wenselijk zijn.

45.2 Wijzigingsgebieden

45.2.1 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Wonen en/of Maatschappelijk met bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal te bouwen woningen: 3 (totaal 4 woningen);
- vrijstaande woningen, blokken van twee aaneengesloten en/of blok aaneengesloten woningen;
- maximum te bebouwen grondoppervlakte maatschappelijke doeleinden: 500 m²;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

45.2.2 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 2

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal nieuw te bouwen woningen: 1 (totaal 2 woningen);
- vrijstaand of een blok van twee vrijstaande of aaneengesloten woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 4,5 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m;
- situering en oriëntatie van de woningen haaks op de Rodenrijseweg.

45.2.3 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 3

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal nieuw te bouwen woningen: 1 (door splitsing van bestaand hoofdgebouw) (totaal 2 woningen);
- maximum goothoogte, maximum dakhelling en maximum hoogte bestaand hoofdgebouw.

45.2.4 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 4

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 4' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal nieuw te bouwen woningen: 1 (door splitsing van bestaand hoofdgebouw) (totaal 2 woningen);
- maximum goothoogte, maximum dakhelling en maximum hoogte bestaand hoofdgebouw.

45.2.5 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 7

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 7' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal nieuw te bouwen woningen: 1 (totaal 1 woning);
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

45.2.6 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 8

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 8' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal te bouwen woningen: 10;
- vrijstaande woningen, blokken van twee aaneengesloten en/of blokken van ten minste 3 aaneengesloten woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

45.2.7 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 9

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 9' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Maatschappelijk met bijbehorende voorzieningen;

- maximum perceeloppervlakte: 1000 m²;
- maximum te bebouwen grondoppervlakte: 500 m²;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

45.2.8 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 10

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 10' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal te bouwen woningen: 16;
- vrijstaande woningen, blokken van twee aaneengesloten woningen, blokken aaneengesloten woningen en/of blokken gestapelde woningen;
- maximum aantal bouwlagen: 2;
- maximum goothoogte: 6 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 9 m.

45.2.9 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 11

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 11' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal nieuw te bouwen woningen: 2 (totaal 3 woningen);
- vrijstaande woningen, blokken van twee aaneengesloten woningen, blokken aaneengesloten woningen en/of blokken gestapelde woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

45.2.10 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 12

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 12' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal te bouwen woningen: 2 (totaal 3 woningen);
- vrijstaande woningen en/of blokken van twee aaneengesloten woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

45.2.11 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 13

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 13' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal te bouwen woningen: 13;
- vrijstaande woningen, blokken van twee aaneengesloten woningen, blokken aaneengesloten woningen en/of blokken gestapelde woningen;

- maximum 4 bouwlagen al dan niet met kap of substituuatlaag;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 6 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 9 m.

45.2.12 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 15

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 15' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal te bouwen woningen bij amovering van de bestaande woning 4 en 2 bij behoud van de bestaande woning;
- vrijstaande woningen en/of blokken van twee aaneengesloten woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

45.2.13 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 16

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 16' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal te bouwen woningen: 3 (totaal 4 woningen);
- vrijstaande woningen en/of blokken van twee aaneengesloten woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

45.2.14 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 18

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 18' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal te bouwen woningen: 1 (totaal 2 woningen);
- blok van twee aaneengesloten woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

45.2.15 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 19

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 19' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal nieuw te bouwen woningen: 4 (totaal 5 woningen);
- vrijstaande woningen en/of een blok van twee aaneengesloten woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

of

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 19' zijn burgemeester en

wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Bedrijf;

- categorie 3 (met een maximale afstandscategorie van 50m) dan wel naar de aard (qua milieuplanologische hinder) daarmee gelijk te stellen bedrijven op voorwaarde dat daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

45.2.16 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 20

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 20' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal nieuw te bouwen woningen: 4 (totaal 5 woningen);
- vrijstaande woningen en/of een blok van twee aaneengesloten woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

45.2.17 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 21

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 21' zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Wonen en bijbehorende voorzieningen;

- maximum aantal te bouwen woningen: 4;
- vrijstaande woningen, blokken van twee aaneengesloten woningen of blokken gestapelde woningen;
- maximum goothoogte hoofdgebouwen: 7 m;
- maximum hoogte hoofdgebouwen: 11 m.

45.3 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

45.3.1 Wijzigingen

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- het toevoegen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' of de aanduiding 'archeologische waarden', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat sprake is van een gebied met hoge oudheidkundige waarden die gehandhaafd dienen te blijven;
- het verwijderen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' of de aanduiding 'archeologische waarden', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat niet langer sprake is van een gebied met oudheidkundige waarden dan wel nadat er sprake is van opgravingen en documentatie waardoor de planologische bescherming niet langer gehandhaafd hoeft te blijven. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een ter zake deskundige instantie;
- het verwijderen of toevoegen van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' of de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', indien op basis van nadere inventarisatie zulks gewenst is. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een deskundige op cultuurhistorisch gebied;

- d. het verwijderen van en/of wijzigen van de situering van de dubbelbestemming 'Leiding' van welke aard dan ook en/of de daarbij behorende zone(s) met maximaal 25 m vanuit de hartlijn van de leiding naar beide zijden, indien dit in verband met de herinrichting van het gebied of in verband met (landelijke) veiligheidsrichtlijnen wenselijk of noodzakelijk is, er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding en er voldaan blijft worden aan de minimale toetsingsafstanden. Alvorens toepassing te verlenen aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een, ter zake de veiligheid van leidingen, deskundige instantie zoals het RIVM of de beheerder(s) van de leiding;
- e. voordat tot wijziging wordt overgegaan, wordt daar waar een wijzigingsgebied samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.
- f. het wijzigen van de bestemmingen ten behoeve van de aanleg van een (ondergrondse) leiding van welke aard dan ook. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een, ter zake de veiligheid van leidingen, deskundige instantie zoals het RIVM of de beheerder(s) van de leiding;
- g. het geheel verwijderen en/of wijzigen van gebiedsaanduidingen, indien dit:
 - 1. in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven wenselijk en/of vereist is; en/of
 - 2. in verband met gewijzigde milieuhinder, wetgeving en/of beschermingsregimes wenselijk en/of vereist is;
- h. het geheel verwijderen en/of wijzigen van functieaanduidingen, indien dit in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven vereist is en dit geen verruiming van de bouw- of gebruiksmogelijkheden inhoudt.

45.3.2 Algemene randvoorwaarden voor wijzigen

Burgemeester en wethouders verlenen slechts medewerking aan een wijziging van het plan, mits:

- a. dit ruimtelijk inpasbaar is, gelet op:
 - 1. de kwaliteit van het openbare gebied, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 - 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 - 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van het betreffende perceel en de aangrenzende percelen en bouwwerken;
 - 7. het milieu;
- b. voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
 - 1. luchtkwaliteit;
 - 2. parkeerbehoefte;
 - 3. geluid;
 - 4. bodemkwaliteit;
 - 5. watertoets;
 - 6. archeologie;
 - 7. externe veiligheid (afweging van het groepsrisico);

8. ecologie, toetsing Flora- en faunawet;
9. economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

Artikel 46 Algemene procedureregels

Een beslissing omtrent het stellen van nadere eisen wordt niet genomen dan nadat belanghebbenden gedurende twee weken, na publicatie van het voornemen tot het stellen van nadere eisen in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk zienswijzen tegen die voorgenomen nadere eisen bij burgemeester en wethouders in te dienen.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 47 Overgangsrecht

47.1 Overgangsrecht 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 (omgevings)vergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid 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 overgangsbepaling van dat plan.

47.2 Overgangsrecht 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 48 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Lint-Zuid 2017'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Bestemmingsplan Lint-Zuid (2007)

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten 1

Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten 2

Bijlage 4 Nota parkeernormen gemeente Lansingerland