

bestemmingsplan Boslaan-Ringbaan



REGELS

Gemeente Scherpenzeel

IMRO idn: NL.IMRO.0279.BP2018BoslRingb-ow01

Status: ontwerp

Datum: 31 januari 2019

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Groen	13
Artikel 4	Verkeer	14
Artikel 5	Water	15
Artikel 6	Woongebied	16
Hoofdstuk 3	Algemene regels	23
Artikel 7	Anti - dubbeltelregel	23
Artikel 8	Algemene bouwregels	24
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	27
Artikel 12	Algemene procedureregels	28
Artikel 13	Overige regels	29
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	31
Artikel 14	Overgangsrecht	31
Artikel 15	Slotregel	32

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Boslaan-Ringbaan' met identificatienummer
NL.IMRO.0279.BP2018BosIRingb-ow01 van de gemeente Scherpenzeel.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 bebouwing:

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

1.6 bedrijf aan huis:

het door de bewoner van de woning in beperkte omvang en ondergeschikt aan de woonfunctie bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. uitvoeren van geheel of overwegend handmatige ambachtelijke bedrijvigheid, niet zijnde detailhandel, behoudens beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 beroep aan huis:

het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte ondergeschikte omvang in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.8 bestaand:

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 bouwen:

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

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.13 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, dakopbouw of setback.

1.14 bouwperceel:

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

1.15 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.16 bouwvlak:

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

1.17 bouwwerk:

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

1.18 bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat bouwkundig of architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.19 gebouw:

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

1.20 hoofdgebouw:

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

1.21 huishouden:

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

1.22 nutsvoorziening:

een bouwwerk of andere voorziening ten dienste van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie of andere openbare nutsvoorziening, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation.

1.23 overkapping:

een ander bouwwerk, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

1.24 pand:

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

1.25 peil:

voor een gebouw op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

voor een gebouw op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld

voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld.

1.26 seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waar in bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.27 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, parkeermeters, stadsplattegronden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstobjecten, gedenktekens, draagconstructies voor reclame alsmede telefooncellen,abri's en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

1.28 voorgevel:

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

1.29 voorgevelrooilijn:

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

1.30 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen en inlaten.

1.31 weg:

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen kunstwerken, zoals bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.32 woning/wooneenheid:

een complex van ruimten krachtens aard en indeling geschikt of bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

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

2.2 het bebouwingspercentage:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

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

2.8 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.10 ondergeschikte bouwwerken:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, balustrades, relingen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1,50 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, zoals bossages en plantsoenen;
 - b. speelvoorzieningen;
 - c. waterpartijen, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. verkeersdoeleinden;
- met de daarbij behorende:
- g. voet- en fietspaden en overige verhardingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op of in de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde bestemming.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag maximaal 3,00 m en de bouwhoogte mag maximaal 5,00 m bedragen;
- b. de oppervlakte van een gebouw mag maximaal 15 m² bedragen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten mag maximaal 10,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 3,50 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Verboden gebruik

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

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden;
- b. groenvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterpartijen, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op of in de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, ten behoeve van de in artikel 4.1 genoemde bestemming, zoals abri's, telefooncellen en nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van de in artikel 4.1 genoemde bestemming.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw mag niet meer bedragen dan 50 m³;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3,00 m bedragen, met uitzondering van licht- en andere masten, informatieborden, verkeerstekens en -regelininstallaties, waarvan de bouwhoogte maximaal 10,00 m mag bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Verboden gebruik

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

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- b. detailhandel.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen, watergangen en overige waterhuishoudkundige doeleinden;
 - b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
 - c. waterstaatkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken;
 - d. beeldende kunstwerken,
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen e.d.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op of in de voor 'Water' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, die ten dienste staan van de bestemming staan.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwwerken, geen gebouw zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m

Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. beroep aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.5.2;
- c. verkeersdoeleinden, waaronder wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. waterpartijen, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen; met de daarbij behorende:
- h. tuinen, erven en terreinen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op of in de voor 'Woongebied' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. bij woningen behorende bijgebouwen;
- c. overige gebouwen, ten behoeve van de in artikel 6.1 genoemde bestemming, zoalsabri's, telefooncellen en nutsvoorzieningen;
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van de in artikel 6.1 genoemde bestemming.

6.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. de goothoogte van woningen mag niet meer bedragen dan 4,00 meter;
- c. de bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan 8,00 meter;
- d. de afstand van woningen tot de voorste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2,00 m;
- e. de diepte van woningen mag voor:
 - 1. vrijstaande, twee-aaneengebouwde en drie-aaneengebouwde woningen niet meer bedragen dan 12,00 m;
 - 2. rijen van meer dan drie aaneengebouwde woningen en gestapelde woningen niet meer bedragen dan 12,00 m;
- f. de afstand van woningen tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag voor:
 - 1. vrijstaande woningen aan beide zijden niet minder bedragen dan 3,00 m;
 - 2. twee-aaneengebouwde en eind woningen aan één zijde niet minder bedragen dan 3,00 m;
- g. Indien de zijdelingse perceelsgrens grenst aan een openbare weg of een openbare groenvoorziening mag de afstand van woningen tot die perceelsgrens niet minder bedragen dan 1,00 m;
- h. in afwijking van het bepaalde in 6.2.2. onder b is per woning een goothoogte toegestaan van maximaal 6,0 m over een breedte van maximaal 1/3 van de gevel, per gevel.

6.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. aan-, uit- en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter de voorgevelrooilijn, waarbij geldt dat de afstand tot de voorgevelrooilijn niet minder mag bedragen dan 3,00 m;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen (inclusief erkers) voor zover gesitueerd buiten de gronden waar ingevolge artikel 6.2.2 woningen mogen worden gebouwd, mag per woning niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaand schema:

Totale oppervlakte van het bouwperceel	Maximaal toegestaan gezamenlijk oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen
tot 250 m ²	50 m ²
van 250 tot 500 m ²	75 m ²
van 500 tot 750 m ²	100 m ²
van 750 tot 1000 m ²	125 m ²
van 1000 m ² en meer	150 m ²

- c. het bouwperceel mag voor maximaal 50% worden bebouwd;
- d. de goothoogte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- e. de bouwhoogte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5,00 m;
- f. Indien de zijdelingse perceelsgrens grenst aan een openbare weg of een openbare groenvoorziening mag de afstand van aan-, uit- en bijgebouwen tot die perceelsgrens niet minder bedragen dan 1,00 m;
- g. Indien de achterste of zijdelingse perceelsgrens grenst aan een watergang mag de afstand van aan-, uit- en bijgebouwen tot de insteek van de watergang niet minder bedragen dan 3,00 m.

6.2.4 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

- a. per woning is ten hoogste één erker, een hoekerker dan wel een erker voor de voorgevel van de woning toegestaan;
- b. de diepte uit de betreffende gevel van de woning mag niet meer dan 1,50 m bedragen, met dien verstande dat ten minste een strook met een diepte van 2,00 m voor de erker onbebouwd dient te blijven en de afstand tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 1,00 m dient te bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- d. de breedte mag niet meer dan 2/3 van de voorgevelbreedte van de woning bedragen, tot een maximale breedte van 5,00 m;
- e. het bepaalde in artikel 6.2.3 onder b is tevens van toepassing;
- f. het bepaalde in artikel 6.2.3 onder c is tevens van toepassing.

6.2.5 Overige gebouwen

Voor het bouwen van overige gebouwen als bedoeld in artikel 6.2.1 onder c gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag maximaal 3,00 m en de bouwhoogte mag maximaal 5,00 m

- bedragen;
- b. de oppervlakte van een gebouw mag maximaal 15 m² bedragen.
- 6.2.6 Bouwwerken, geen gebouw zijnde
- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde op woonpercelen gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 m bedragen en daarachter maximaal 2,00 m;
 2. op hoekpercelen mag de bouwhoogte van erfafscheidingen in de zijtuin tot een afstand van 3,00 m tot de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 1,00 m;
 3. carports en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd achter de voorgevelrooilijn, waarbij geldt dat de afstand tot de voorgevelrooilijn niet minder mag bedragen dan 3,00 m;
 4. indien de zijdelingse perceelsgrens grenst aan een openbare weg of een openbare groenvoorziening mag de afstand van een carport of overkapping tot die perceelsgrens niet minder bedragen dan 1,00 m;
 5. indien de achterste of zijdelingse perceelsgrens grenst aan een watergang mag de afstand van een carport of overkapping tot de insteek van de watergang niet minder bedragen dan 3,00 m;
 6. de bouwhoogte van carports en overkappingen mag maximaal 3,00 m bedragen;
 7. de bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes mag maximaal 5,00 m bedragen;
 8. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 3,00 m bedragen.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde in de openbare ruimte gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van licht- en andere masten, informatieborden, verkeerstekens en -regelininstallaties mag maximaal 10,00 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 5,00 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Onderwerpen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
- c. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- d. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
- e. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

6.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 6.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeerssituatie;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;

- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van een grotere diepte van woningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.2 onder e en toestaan dat woningen worden gebouwd met een grotere diepte, tot een diepte van maximaal 15,00 m voor vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen en drie-aaneengebouwde woningen, mits:

- a. de diepere woningen inpasbaar zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt;
- b. de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad.

6.4.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van aan-, uit- en bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.3 onder e en toestaan dat de maximale bouwhoogte van aan-, uit- en bijgebouwen hoger mag zijn dan 5,00 m, met dien verstande dat bouwhoogte niet meer dan 6,00 m mag bedragen.

6.4.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwhoogte erafscheidingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.6 onder a1 en a2 en toestaan dat een erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn en/of in de zijtuin hoger mag zijn dan 1,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,00 m mag bedragen.

6.4.4 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van situering overkappingen en carports

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.6 onder a3 en toestaan dat een carport of overkapping wordt gebouwd op minder dan 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn, mits:

- a. de afstand van de carport of overkapping tot de voorgevelrooilijn minimaal 1,00 m bedraagt;
- b. de situering van de carport of overkapping inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig oogpunt;
- c. de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Verboden gebruik

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

- a. het bewonen van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen;
- b. bedrijf aan huis;
- c. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- d. seksinrichtingen;
- e. coffeeshops.

6.5.2 Beroep aan huis

Een aan huis verbonden beroep als bedoeld in 6.1 onder b is toegestaan in een deel van de woning en/of de daarbij bijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik van een deel van de woning en/of de bijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen ten behoeve van een activiteit mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de buurt;
- b. er mag geen sprake zijn van een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer;
- c. detailhandel is niet toegestaan;
- d. de te gebruiken oppervlakte ten behoeve van een beroep aan huis mag niet meer bedragen dan 50 m² van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen;
- e. de activiteit mag niet leiden tot overlast voor de woonomgeving, waaronder wordt verstaan geluidsoverlast, stankoverlast, gevaar, dan wel overlast veroorzaakt door de publieks- of verkeersaantrekkende werking van de activiteit;
- f. de normale afwikkeling van het verkeer mag niet door de verkeersaantrekkende werking van de activiteit worden belemmerd;
- g. in de met de activiteit samenhangende parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden voorzien;
- h. de woonfunctie van de woning waar de activiteit plaatsvindt dient te worden gehandhaafd;
- i. de uitoefenaar van de activiteit dient zelf woonachtig te zijn in de woning op het perceel waar de activiteit plaatsvindt.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 6.5.1 onder b ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, met dien verstande dat:

- a. de te gebruiken oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m² van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende aan-, uit- en bijgebouwen;
- b. het gebruik zowel naar aard als voor wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming dient te zijn;
- c. detailhandel niet is toegestaan;
- d. de activiteit niet mag leiden tot overlast voor de woonomgeving, waaronder wordt verstaan geluidsoverlast, stankoverlast, gevaar, dan wel overlast veroorzaakt door de publieks- of verkeersaantrekkende werking van de activiteit;
- e. er geen bedrijfsmatige opslag in de openlucht mag plaatsvinden;
- f. de normale afwikkeling van het verkeer niet door de verkeersaantrekkende werking van de activiteit mag worden belemmerd;
- g. in de met de activiteit samenhangende parkeerbehoefte op eigen terrein dient te worden voorzien;
- h. de woonfunctie van de woning waar de activiteit plaatsvindt dient te worden gehandhaafd;
- i. de uitoefenaar van de activiteit zelf woonachtig dient te zijn in de woning op het perceel waar de activiteit plaatsvindt.

6.6.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 6.5.1 onder c ten behoeve van het gebruik van een deel van de woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. per woning gelijktijdig maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- e. inwoning plaats dient te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben;
- f. de te gebruiken oppervlakte niet meer mag bedragen dan 60 m² van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen;
- g. indien de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, stelt de houder van de vergunning het bevoegd gezag daarvan binnen drie maanden schriftelijk in kennis, waarop het bevoegd gezag de vergunning intrekt indien vorenbedoelde noodzaak niet meer bestaat.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti - dubbelregel

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 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan daar waar woningen mogen worden gesitueerd;
- b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil;
- c. de ondergrondse bouwdiepte mag maximaal 4,00 m onder peil bedragen;
- d. voor het overige blijven de bouwregels van de betreffende bestemmingen van toepassing. Dit betekent bijvoorbeeld dat de inhoud van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking wordt genomen bij het bepalen van de maximale inhoud van gebouwen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit bestemmingsplan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

9.2 Strijdig gebruik

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

- a. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. stand- of ligplaats van onderkomens;
- c. opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- d. seksinrichting.

9.3 Parkeren

Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het aantal parkeerplaatsen per woning mag niet minder bedragen dan 2;
- b. parkeerplaatsen mogen zowel in de openbare ruimte als op eigen terrein zijn gesitueerd.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijken van de bestemmingsplanregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsplanregels:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdruk regelstations, wachthuisjes, telefooncellen, bewaarplaatsen van huisvuilcontainers en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3,00 m mag bedragen;
- b. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer dan 5,00 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van regels, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van 20,00 m;
- e. ten behoeve van het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie, al of niet op of aan gebouwen of andere bouwwerk en, tot vanaf peil een hoogte van 40,00 meter, waarbij als voorwaarde kan worden gesteld dat gebruik dient te worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen, lichtmasten of hoogspanningsmasten, indien deze aanwezig zijn binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voor zover daaraan behoefte bestaat en zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt, de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen te wijzigen zodanig, dat:

- a. de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en;
- b. geen van de grenzen met meer dan 10,00 meter wordt verschoven.

Artikel 12 Algemene procedureregels

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

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

Artikel 13 Overige regels

13.1 Wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

13.2 Voorrangsregels

13.2.1 Voorrang dubbelbestemming

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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 omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

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

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- b. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde 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.
- c. 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Boslaan-Ringbaan'.