

Velmolen Oost fase 3

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Tuin	13
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	14
Artikel 6	Water	15
Artikel 7	Wonen - 1	16
Artikel 8	Wonen - 2	19
Artikel 9	Wonen - 3	24
Artikel 10	Wonen - 4	27
Artikel 11	Wonen - Bestaand 1	30
Artikel 12	Woongebied - 1	34
Artikel 13	Woongebied - 2	38
Artikel 14	Waarde - Archeologie	42
Hoofdstuk 3	Algemene regels	44
Artikel 15	Anti-dubbeltelregel	44
Artikel 16	Algemene bouwregels	45
Artikel 17	Algemene gebruiksregels	46
Artikel 18	Algemene aanduidingsregels	47
Artikel 19	Algemene afwijkingsregels	48
Artikel 20	Algemene wijzigingsregels	50
Artikel 21	Overige regels	51
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	52
Artikel 22	Overgangsrecht	52
Artikel 23	Slotregel	53

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Velmolen Oost fase 3 met identificatienummer NL.IMRO.0856.BPVelmolenoostf3- XX00 van de gemeente Uden

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft

1.5 aaneengebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een gestapelde woning.

1.6 aan-huis-verbonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebieden dat door zijn beperkte omvang in woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel

1.7 achtergevellijn

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelgrenzen

1.8 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1.9 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met (bij)gebouwen en overkappingen; hierbij worden ondergrondse bouwwerken meegerekend

1.10 beeldkwaliteit

de aan een bouwwerk toegekende architectonische waarde met betrekking tot de bouwkundige vormgeving en ruimtelijke en functionele aspecten

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.13 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning

1.14 bijgebouw

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw

1.15 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

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel

1.19 bouwvlak

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

1.20 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren

1.21 gebouw

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

1.22 gestapelde woning

een woning in een woongebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat

1.23 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

1.24 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur

1.25 natuurlijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang

1.26 oorspronkelijk hoofdgebouw

het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden is opgeleverd, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning

1.27 overkapping

een bouwwerk zonder eigen wanden en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport

1.28 ruimtelijke kwaliteit

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte

1.29 seksinrichting

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

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

1.30 twee-onder-één-kapwoning

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

1.31 uitbouw

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw

1.32 verblijfsgebied

verblijfsgebied als bedoeld artikel 1.1, eerste lid van het Bouwbesluit 2012

1.33 voorgevel

de gevel van een hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie, dan wel gelet op de uitstraling ervan als voorgevel kan worden aangemerkt

1.34 voorgevellijn

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

1.35 vrijstaande woning

een woning waarvan geen van de gevels grenst aan een op het naastgelegen perceel gesitueerde woning

1.36 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan infiltratievoorzieningen (zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen), dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen, inlaten en dergelijke.

1.37 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

1.38 zij- en achtererf

erf aan de achterkant en de al of niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant van het hoofdgebouw

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2 brutovloeroppervlak

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw

2.3 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak

2.4 goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 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

2.6 lengte, breedte en diepte van bouwwerken

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren)

2.7 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

2.8 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt

2.9 onderlinge afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling en ook afstanden van bouwwerken tot erfscheidingsmuren worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn

2.10 peil

- a. voor onbebouwde terreinen: de hoogte van de kruin van de aan het bouwperceel grenzende weg;
- b. voor bebouwde terreinen als het peil van een bestaand hoofdgebouw afwijkt van het onder a bedoelde peil: het peil van het bestaande hoofdgebouw;
- c. in andere gevallen: het door of namens het college van burgemeester en wethouders vast te stellen peil.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. speelvoorzieningen;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. voet- en fietspaden;
- f. verharding ten behoeve van erfontsluiting;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm';
met de daarbij behorende:
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m²;
- c. er mogen geen overkappingen worden gebouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub a en b geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' de betreffende gronden geheel mogen worden bebouwd met een geluidscherm als bedoeld in artikel 3.1 onder f, waarvan de bouwhoogte niet meer en niet minder dan 6,7 meter mag bedragen.

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

3.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Groen' aangewezen gronden in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. vellen, rooien of beschadigen van bomen of andere houtopstanden.

3.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 3.3.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden in het kader van normaal onderhoud en beheer.

3.3.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien die werken en/of werkzaamheden geen onevenredig nadelige gevolgen hebben of kunnen hebben voor de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde in sub b;
- b. aan c.q. in de voorgevel en/of zijgevel van aan de bestemming grenzende woningen mogen erkers worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de breedte van de erker aan de voorgevel niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de woning;
 2. de breedte van de erker aan de zijgevel niet meer mag bedragen dan 40% van de zijgevel van de woning;
 3. de maximale diepte van een erker 25% van de diepte van de voor-, respectievelijk zijtuin mag bedragen met een maximum van 1,50 meter;
 4. de goothoogte van de erker mag niet meer bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat boven die hoogte een afscheiding met een open constructie is toegestaan met een hoogte van maximaal 1 meter, dan wel een kapconstructie;
 5. de afdekking van een erker aan de voorzijde van de woning mag worden doorgezet tot en met de entree in dezelfde gevel van de woning.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. er mogen geen overkappingen worden gebouwd.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten en pleinen;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. voet- en rijwielpaden;
 - d. groenvoorzieningen en water;
 - e. straatmeubilair;
 - f. openbare nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m³;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- b. de oppervlakte mag niet meer dan 15 m² bedragen;
- c. er mogen geen overkappingen worden gebouwd.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen;
- b. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen, duikers en gelijksoortige voorzieningen;
- c. groenvoorzieningen

met daarbij behorende:

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Er mogen geen gebouwen of overkappingen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bruggen, meerpalen, steigers, oeverschoeiingen, vlonders, duikers en zinkers geldt dat de bouwhoogte maximaal 4 meter mag bedragen.

Artikel 7 Wonen - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep;
- b. tuinen en erven;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. de diepte van een woning mag niet meer bedragen dan 15 meter, met dien verstande dat de afstand tussen de woning inclusief de daarmee verbonden bijgebouwen en de achterste perceelsgrens niet minder dan 10 meter mag bedragen;
- e. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 150 m²;
- f. de voorgevel van de woning dient òf
 - 1. over een breedte van tenminste 8 meter in de figuur 'gevellijn' te worden gesitueerd, òf;
 - 2. de figuur 'gevellijn' op twee punten, die op een afstand van ten minste 8 meter uit elkaar liggen, te raken;
- g. de afstand van een woning tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan beide zijden minimaal 3 meter te bedragen;
- h. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter, de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 meter;
- i. de dakhelling mag niet meer
- j. de hoogte van de naar de openbare ruimte gerichte gevelvlakken, gelegen binnen 7 meter van de figuur 'gevellijn' mag niet minder bedragen dan 5 meter.

7.2.2 Bijgebouwen - Algemeen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen worden gebouwd op minimaal 10 meter achter de voorste perceelsgrens, mits de afstand tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw minimaal 6 meter bedraagt;

- b. ten aanzien van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen gelden de volgende regels, met dien verstande dat de oppervlakte van de binnen het denkbeeldig bouwvlak dat wordt bepaald door de minimale afstanden tot de perceelsgrenzen, de maximale bouwdiepte, de minimale afstand tot de achterste perceelsgrens en de situering van de voorgevel als bedoeld in 7.2.1 aanwezige bijgebouwen niet wordt meegerekend in toegestane oppervlakte aan bijgebouwen:

maximale oppervlakte aan bijgebouwen op bouwpercelen tot en met 500 m ²	50 m ² , mits het deel van het bouwperceel achter de maximaal toegelaten bouwdiepte van hoofdgebouwen voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd
maximale oppervlakte aan bijgebouwen op bouwpercelen groter dan 500 m ²	50 m ² , vermeerderd met 10% van de oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m ² tot een maximum van 100 m ² , mits het deel van het bouwperceel achter de maximaal toegelaten bouwdiepte van hoofdgebouwen voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd

- c. de oppervlakte van op het perceel aanwezige overkappingen wordt niet meegeteld in de onder b bedoelde maximale oppervlakte, tenzij met toepassing van 7.2.5 buiten het denkbeeldig bouwvlak als bedoeld onder b een grotere oppervlakte aan overkappingen is dan wel wordt gerealiseerd dan 25 m². In dat geval wordt het meerdere boven de 25m² wel meegeteld.

7.2.3 Bijgebouwen - Aangebouwd

In aanvulling op het bepaalde in 7.2.2 gelden voor aangebouwde bijgebouwen de volgende regels:

- aangebouwde bijgebouwen dienen te worden gebouwd binnen een afstand van 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw en dienen intern te zijn verbonden met het hoofdgebouw;
- het bepaalde onder a geldt niet binnen het denkbeeldig bouwvlak dat wordt bepaald door de minimale afstanden tot de perceelsgrenzen, de maximale bouwdiepte, de minimale afstand tot de achterste perceelsgrens en de situering van de voorgevel als bedoeld in 7.2.1;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,30 meter;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter en wordt verder begrensd door de volgende formule: bouwhoogte in meters = (afstand daknok tot de perceelsgrens in meters x 0,47) + 3,3;
- op de eventuele verdieping (tweede bouwlaag) zijn geen verblijfsgebieden toegestaan.

7.2.4 Bijgebouwen - Vrijstaand

In aanvulling op het bepaalde in 7.2.2 gelden voor vrijstaande bijgebouwen de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter en wordt verder begrensd door de volgende formule: $\text{bouwhoogte in meters} = (\text{afstand daknok tot de perceelsgrens in meters} \times 0,47) + 3$;
- c. vrijstaande bijgebouwen mogen geen verblijfsgebieden bevatten.

7.2.5 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

- a. overkappingen dienen te worden gebouwd op minimaal 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
- b. ten aanzien van de maximale oppervlakte aan overkappingen gelden de volgende regels:
 1. de oppervlakte mag 25 m² bedragen, te vermeerderen met de onbenutte toegelaten oppervlakte aan bijgebouwen buiten het denkbeeldige bouwvlak als bedoeld in 7.2.2;
 2. de oppervlakte van de binnen het denkbeeldig bouwvlak dat wordt bepaald door de minimale afstanden tot de perceelsgrenzen, de maximale bouwdiepte, de minimale afstand tot de achterste perceelsgrens en de situering van de voorgevel als bedoeld in 7.2.1 aanwezige overkappingen wordt niet meegerekend in toegestane oppervlakte aan overkappingen;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter.

7.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. voor de voorgevellijn mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. achter de voorgevellijn mag de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. in afwijking van c.q. in aanvulling op het bepaalde onder a en b geldt voor erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied dat de bouwhoogte maximaal 1 meter mag bedragen en op minimaal 10 meter achter de voorste perceelsgrens maximaal 2 meter mag bedragen, mits de bovenste helft bestaat uit een voor minimaal 80% open constructie.

Artikel 8 Wonen - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep;
- b. tuinen;
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;

met daarbij behorende voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwwlak';
- b. er mogen uitsluitend gestapelde woningen óf grondgebonden woningen worden gebouwd, géén combinatie van beide woningtypen;
- c. voor het bouwen van gestapelde woningen geldt dat:
 - 1. het aantal gestapelde woningen niet meer mag bedragen dan 36;
 - 2. de maximum oppervlakte aan hoofdgebouwen bestemmingsvlak niet meer dan 750 m² mag bedragen.
 - 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 11 meter;
 - 4. de afstand tot de bestemmingsgrens niet minder dan 5 meter mag bedragen;
- d. Voor het bouwen van grondgebonden woningen geldt dat:
 - 1. er mogen woningen worden gebouwd van het type vrijstaand, twee-onder-één-kap en/of aaneengebouwd;
 - 2. het aantal grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 20;
 - 3. de breedte van een woning mag niet meer bedragen dan 15 meter;
 - 4. de diepte van een woning mag niet meer bedragen dan 15 meter voor vrijstaande woningen, 12 meter voor twee-onder-één-kapwoningen en 10 meter voor aaneengebouwde woningen, met dien verstande dat de afstand tussen de woning inclusief de daarmee verbonden bijgebouwen en de achterste perceelsgrens niet minder dan 10 meter mag bedragen;
 - 5. de voorgevel dient evenwijdig aan en op 3 meter achter de voorste perceelsgrens te worden gebouwd;
 - 6. voor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan te houden afstanden gelden de volgende regels:

Woningtype	Minimale afstand tussen zijgevel en zijdelingse perceelsgrens
Vrijstaand	3 meter aan beide zijden
Twee-onder-één-kap	3 meter aan één zijde, 0 meter aan de andere zijde
Aaneengebouwde woningen	0 meter, met dien verstande dat bij hoekwoningen aan één zijde 3 meter dient te worden aangehouden

7. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter;
8. de bouwhoogte mag niet meer dan 11 meter bedragen;
9. de dakhelling mag niet meer dan 60° bedragen;
10. in afwijking van het bepaalde in sub 7, 8 en 9 geldt dat afwijkende (platte) kapvormen zijn toegestaan binnen de denkbeeldige bouwmassa die wordt begrensd door voornoemde goothoogte, bouwhoogte en dakhelling;
11. de maximum oppervlakte aan hoofdgebouwen mag per bestemmingsvlak niet meer dan 1.000 m² bedragen.

8.2.2 *Bijgebouwen bij gestapelde woningen*

Voor het bouwen van bijgebouwen bij gestapelde woningen geldt dat:

- a. bijgebouwen minimaal 1 meter achter de voorgevellijn dienen te worden gebouwd;
- b. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen per hoofdgebouw niet meer dan 120 m² mag bedragen, met dien verstande dat ondergrondse bouwwerken worden meegerekend bij de bepaling van de oppervlakte aan bijgebouwen;
- c. de totale oppervlakte aan bijgebouwen per bestemmingsvlak niet meer dan 500 m² mag bedragen;
- d. de goothoogte van met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, doch niet meer dan 3,3 meter;
- e. de bouwhoogte van met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen niet meer dan 5 meter mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1,5 meter onder de nok van het hoofdgebouw gelegen dient te zijn;
- f. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen niet meer dan 3 meter mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen.

8.2.3 *Bijgebouwen bij grondgebonden woningen - Algemeen*

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen worden gebouwd op minimaal 10 meter achter de voorste perceelsgrens, mits de afstand tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw minimaal 6 meter bedraagt;

- b. ten aanzien van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen gelden de volgende regels, met dien verstande dat de oppervlakte van de binnen het denkbeeldig bouwvlak dat wordt bepaald door de minimale afstanden tot de perceelsgrenzen, de maximale bouwdiepte, de minimale afstand tot de achterste perceelsgrens en de situering van de voorgevel als bedoeld in 8.2.1 onder d aanwezige bijgebouwen niet wordt meegerekend in toegestane oppervlakte aan bijgebouwen:

maximale oppervlakte aan bijgebouwen op bouwpercelen tot en met 500 m ²	50 m ² , mits het deel van het bouwperceel achter de maximaal toegelaten bouwdiepte van hoofdgebouwen voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd
maximale oppervlakte aan bijgebouwen op bouwpercelen groter dan 500 m ²	50 m ² , vermeerderd met 10% van de oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m ² tot een maximum van 100 m ² , mits het deel van het bouwperceel achter de maximaal toegelaten bouwdiepte van hoofdgebouwen voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd

- c. de oppervlakte van op het perceel aanwezige overkappingen wordt niet meegeteld in de onder b bedoelde maximale oppervlakte, tenzij met toepassing van 8.2.6 buiten het denkbeeldig bouwvlak als bedoeld onder b een grotere oppervlakte aan overkappingen is dan wel wordt gerealiseerd dan 25 m². In dat geval wordt het meerdere boven de 25m² wel meegeteld.

8.2.4 Bijgebouwen - Aangebouwd

In aanvulling op het bepaalde in 8.2.3 gelden voor aangebouwde bijgebouwen de volgende regels:

- aangebouwde bijgebouwen dienen te worden gebouwd binnen een afstand van 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw en dienen intern te zijn verbonden met het hoofdgebouw;
- het bepaalde onder a geldt niet binnen het denkbeeldig bouwvlak dat wordt bepaald door de minimale afstanden tot de perceelsgrenzen, de maximale bouwdiepte, de minimale afstand tot de achterste perceelsgrens en de situering van de voorgevel als bedoeld in 8.2.1 onder d;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,30 meter;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter en wordt verder begrensd door de volgende formule: bouwhoogte in meters = (afstand daknok tot de perceelsgrens in meters x 0,47) + 3,3;
- op de eventuele verdieping (tweede bouwlaag) zijn geen verblijfsgebieden toegestaan.

8.2.5 Bijgebouwen - Vrijstaand

In aanvulling op het bepaalde in 8.2.3 gelden voor vrijstaande bijgebouwen de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter en wordt verder begrensd door de volgende formule: $\text{bouwhoogte in meters} = (\text{afstand daknok tot de perceelsgrens in meters} \times 0,47) + 3$;
- c. vrijstaande bijgebouwen mogen geen verblijfsgebieden bevatten.

8.2.6 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

- a. overkappingen dienen te worden gebouwd op minimaal 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
- b. ten aanzien van de maximale oppervlakte aan overkappingen gelden de volgende regels:
 1. de oppervlakte mag 25 m² bedragen, te vermeerderen met de onbenutte toegelaten oppervlakte aan bijgebouwen buiten het denkbeeldig bouwvlak dat wordt bepaald door de minimale afstanden tot de perceelsgrenzen, de maximale bouwdiepte, de minimale afstand tot de achterste perceelsgrens en de situering van de voorgevel als bedoeld in 8.2.1 onder d aanwezige overkappingen wordt niet meegerekend in toegestane oppervlakte aan overkappingen;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter.

8.2.7 Parkeren

Bij het bouwen van woningen op grond van het bepaalde in 8.2.1 dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd en vervolgens in stand te worden gehouden. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan de volgende parkeernormen:

bebouwingstypologie	Aantal parkeerplaatsen per woning
gestapeld (meergezinswoningen)	1
grondgebonden (vrijstaand, aaneengebouwd, twee-onder-één-kap)	1,3

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Uitstekende bouwdelen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.1 sub d onder 7 tot het met 10 ten behoeve van uitstekende bouwdelen van ondergeschikte aard buiten het in voornoemde bepalingen beschreven denkbeeldig vlak, voorzover die niet kunnen worden gerealiseerd met inachtnaam van het bepaalde in 2.8, mits een en ander geen onevenredige inbreuk maakt op de ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit ter plaatse.

8.3.2 Afwijken parkeernorm

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.7, indien in c.q. bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat anderszins is geborgd dat onevenredige parkeeroverlast in het openbaar gebied wordt voorkomen.

Artikel 9 Wonen - 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep;
- b. tuinen, erven

met daarbij behorende voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen vrijstaande woningen worden gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 150 m²;
- e. de diepte van een woning mag niet meer bedragen dan 15 meter, met dien verstande dat de afstand tussen de woning inclusief de daarmee verbonden bijgebouwen en de achterste perceelsgrens niet minder dan 10 meter mag bedragen;
- f. de voorgevel van de woning dient in de figuur 'gevellijn' te worden gesitueerd, dan wel evenwijdig aan en op maximaal 5 meter achter de figuur 'gevellijn';
- g. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter, de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter;
- h. de hoogte van de naar de openbare ruimte gerichte gevelvlakken, gelegen binnen 7 meter van de figuur 'gevellijn' mag niet minder bedragen dan 5 meter;
- i. de dakhelling mag niet meer dan 60° bedragen;
- j. de afstand van een woning tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan beide zijden minimaal 3 meter te bedragen.

9.2.2 Bijgebouwen - Algemeen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen worden gebouwd op minimaal 10 meter achter de voorste perceelsgrens, mits de afstand tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw minimaal 6 meter bedraagt;
- b. ten aanzien van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen gelden de volgende regels, met dien verstande dat de oppervlakte van de binnen het denkbeeldig bouwvlak dat wordt bepaald door de minimale afstanden tot de perceelsgrenzen, de maximale bouwdiepte, de minimale afstand tot de achterste perceelsgrens en de situering van de voorgevel als bedoeld in 9.2.1 aanwezige bijgebouwen niet wordt meegerekend in toegestane oppervlakte aan bijgebouwen:

maximale oppervlakte aan bijgebouwen op bouwpercelen tot en met 500 m ²	50 m ² , mits het deel van het bouwperceel achter de maximaal toegelaten bouwdiepte van hoofdgebouwen voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd
maximale oppervlakte aan bijgebouwen op bouwpercelen groter dan 500 m ²	50 m ² , vermeerderd met 10% van de oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m ² tot een maximum van 100 m ² , mits het deel van het bouwperceel achter de maximaal toegelaten bouwdiepte van hoofdgebouwen voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd

- c. de oppervlakte van op het perceel aanwezige overkappingen wordt niet meegeteld in de onder b bedoelde maximale oppervlakte, tenzij met toepassing van 9.2.5 buiten het denkbeeldig bouwvlak als bedoeld onder b een grotere oppervlakte aan overkappingen is dan wel wordt gerealiseerd dan 25 m². In dat geval wordt het meerdere boven de 25m² wel meegeteld.

9.2.3 Bijgebouwen - Aangebouwd

In aanvulling op het bepaalde in 9.2.2 gelden voor aangebouwde bijgebouwen de volgende regels:

- aangebouwde bijgebouwen dienen te worden gebouwd binnen een afstand van 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw en dienen intern te zijn verbonden met het hoofdgebouw;
- het bepaalde onder a geldt niet binnen het denkbeeldig bouwvlak dat wordt bepaald door de minimale afstanden tot de perceelsgrenzen, de maximale bouwdiepte, de minimale afstand tot de achterste perceelsgrens en de situering van de voorgevel als bedoeld in 9.2.1;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,30 meter;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter en wordt verder begrensd door de volgende formule: bouwhoogte in meters = (afstand daknok tot de perceelsgrens in meters x 0,47) + 3,3;
- op de eventuele verdieping (tweede bouwlaag) zijn geen verblijfsgebieden toegestaan.

9.2.4 Bijgebouwen - Vrijstaand

In aanvulling op het bepaalde in 9.2.2 gelden voor vrijstaande bijgebouwen de volgende regels:

- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;

- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter en wordt verder begrensd door de volgende formule: $\text{bouwhoogte in meters} = (\text{afstand daknok tot de perceelsgrens in meters} \times 0,47) + 3$;
- c. vrijstaande bijgebouwen mogen geen verblijfsgebieden bevatten.

9.2.5 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

- a. overkappingen dienen te worden gebouwd op minimaal 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
- b. ten aanzien van de maximale oppervlakte aan overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. de oppervlakte mag 25 m² bedragen, te vermeerderen met de onbenutte toegelaten oppervlakte aan bijgebouwen buiten het denkbeeldige bouwvlak als bedoeld in 9.2.2;
 - 2. de oppervlakte van de binnen het denkbeeldig bouwvlak dat wordt bepaald door de minimale afstanden tot de perceelsgrenzen, de maximale bouwdiepte, de minimale afstand tot de achterste perceelsgrens en de situering van de voorgevel als bedoeld in 9.2.1 aanwezige overkappingen wordt niet meegerekend in toegestane oppervlakte aan overkappingen;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter.

9.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. voor de voorgevellijn mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. achter de voorgevellijn mag de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. in afwijking van c.q. in aanvulling op het bepaalde onder a en b geldt voor erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied dat de bouwhoogte maximaal 1 meter mag bedragen en op minimaal 10 meter achter de voorste perceelsgrens maximaal 2 meter mag bedragen, mits de bovenste helft bestaat uit een voor minimaal 80% open constructie.

Artikel 10 Wonen - 4

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep;
- b. tuinen, erven;

met daarbij behorende voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. er mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd van het type aaneengebouwd;
- c. de diepte van een woning mag niet meer bedragen dan 15 meter, met dien verstande dat de afstand tussen de woning inclusief de daarmee verbonden bijgebouwen en de achterste perceelsgrens niet minder dan 10 meter mag bedragen;
- d. de voorgevel van de woning dient in de naar de weg gekeerde perceelsgrens te worden gesitueerd, dan wel evenwijdig aan en op maximaal 2 meter achter die perceelsgrens;
- e. er mag tot in de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd;
- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter, de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 meter;
- g. de hoogte van de naar de openbare ruimte gerichte gevelvlakken, gelegen binnen 7 meter van de naar de weg gekeerde perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 meter;
- h. de dakhelling mag niet meer dan 60° bedragen.

10.2.2 Bijgebouwen - Algemeen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen worden gebouwd op minimaal 10 meter achter de voorste perceelsgrens, mits de afstand tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw minimaal 6 meter bedraagt;
- b. ten aanzien van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen gelden de volgende regels, met dien verstande dat de oppervlakte van de binnen het denkbeeldig bouwvlak dat wordt bepaald door de minimale afstanden tot de perceelsgrenzen, de maximale bouwdiepte, de minimale afstand tot de achterste perceelsgrens en de situering van de voorgevel als bedoeld in 10.2.1 aanwezige bijgebouwen niet wordt meegerekend in toegestane oppervlakte aan bijgebouwen:

maximale oppervlakte aan bijgebouwen op bouwpercelen tot en met 500 m ²	50 m ² , mits het deel van het bouwperceel achter de maximaal toegelaten bouwdiepte van hoofdgebouwen voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd
maximale oppervlakte aan bijgebouwen op bouwpercelen groter dan 500 m ²	50 m ² , vermeerderd met 10% van de oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m ² tot een maximum van 100 m ² , mits het deel van het bouwperceel achter de maximaal toegelaten bouwdiepte van hoofdgebouwen voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd

- c. de oppervlakte van op het perceel aanwezige overkappingen wordt niet meegeteld in de onder b bedoelde maximale oppervlakte, tenzij met toepassing van 10.2.5 buiten het denkbeeldig bouwvlak als bedoeld onder b een grotere oppervlakte aan overkappingen is dan wel wordt gerealiseerd dan 25 m². In dat geval wordt het meerdere boven de 25m² wel meegeteld.

10.2.3 Bijgebouwen - Aangebouwd

In aanvulling op het bepaalde in 10.2.2 gelden voor aangebouwde bijgebouwen de volgende regels:

- aangebouwde bijgebouwen dienen te worden gebouwd binnen een afstand van 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw en dienen intern te zijn verbonden met het hoofdgebouw;
- het bepaalde onder a geldt niet binnen het denkbeeldig bouwvlak dat wordt bepaald door de minimale afstanden tot de perceelsgrenzen, de maximale bouwdiepte, de minimale afstand tot de achterste perceelsgrens en de situering van de voorgevel als bedoeld in 10.2.1;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,30 meter;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter en wordt verder begrensd door de volgende formule: bouwhoogte in meters = (afstand daknok tot de perceelsgrens in meters x 0,47) + 3,3;
- op de eventuele verdieping (tweede bouwlaag) zijn geen verblijfsgebieden toegestaan.

10.2.4 Bijgebouwen - Vrijstaand

In aanvulling op het bepaalde in 10.2.2 gelden voor vrijstaande bijgebouwen de volgende regels:

- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter en wordt verder begrensd door de volgende formule: bouwhoogte in meters = (afstand daknok tot de perceelsgrens in meters x 0,47) + 3;
- vrijstaande bijgebouwen mogen geen verblijfsgebieden bevatten.

10.2.5 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

- a. overkappingen dienen te worden gebouwd op minimaal 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
- b. ten aanzien van de maximale oppervlakte aan overkappingen gelden de volgende regels:
 1. de oppervlakte mag 25 m² bedragen, te vermeerderen met de onbenutte toegelaten oppervlakte aan bijgebouwen buiten het denkbeeldige bouwvlak als bedoeld in 10.2.2;
 2. de oppervlakte van de binnen het denkbeeldig bouwvlak dat wordt bepaald door de minimale afstanden tot de perceelsgrenzen, de maximale bouwdiepte, de minimale afstand tot de achterste perceelsgrens en de situering van de voorgevel als bedoeld in 10.2.1 aanwezige overkappingen wordt niet meegerekend in toegestane oppervlakte aan overkappingen;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter.

10.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. voor de voorgevellijn mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. achter de voorgevellijn mag de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. in afwijking van c.q. in aanvulling op het bepaalde onder a en b geldt voor erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied dat de bouwhoogte maximaal 1 meter mag bedragen en op minimaal 10 meter achter de voorste perceelsgrens maximaal 2 meter mag bedragen, mits de bovenste helft bestaat uit een voor minimaal 80% open constructie.

Artikel 11 Wonen - Bestand 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Bestand 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep;
 - b. erven en tuinen;
 - c. parkeervoorzieningen;
- met daarbij behorende voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat per bouwvlak één vrijstaande woning mag worden gebouwd;
- b. de afstand van een woning tot de zijdelingse perceelsgrens dient in geval van nieuwbouw aan beide zijden minimaal 3 meter te bedragen;
- c. de diepte van een woning mag in geval van nieuwbouw niet meer bedragen dan 15 meter, met dien verstande dat de afstand tussen de woning inclusief de daarmee verbonden bijgebouwen en de achterste perceelsgrens niet minder dan 10 meter mag bedragen;
- d. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag in geval van nieuwbouw niet meer bedragen dan 150 m²;
- e. de voorgevel van de woning dient in geval van nieuwbouw òf
 1. over een breedte van tenminste 8 meter in de figuur 'gevellijn' te worden gesitueerd, òf;
 2. de figuur 'gevellijn' op twee punten, die op een afstand van ten minste 8 meter uit elkaar liggen, te raken;
- f. de afstand van een woning tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan beide zijden minimaal 3 meter te bedragen;
- g. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- h. de hoogte van de naar de openbare ruimte gerichte gevelvlakken, gelegen binnen 7 meter van de figuur 'gevellijn' mag niet minder bedragen dan 5 meter;
- i. de dakhelling mag niet meer dan 60° bedragen.

11.2.2 Bijgebouwen - Algemeen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen worden gebouwd op minimaal 10 meter achter de voorste perceelsgrens, mits de afstand tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw minimaal 6 meter bedraagt;

- b. ten aanzien van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen gelden de volgende regels, met dien verstande dat de oppervlakte van de binnen het denkbeeldig bouwvlak dat wordt bepaald door de minimale afstanden tot de perceelsgrenzen, de maximale bouwdiepte, de minimale afstand tot de achterste perceelsgrens en de situering van de voorgevel als bedoeld in 11.2.1 aanwezige bijgebouwen niet wordt meegerekend in toegestane oppervlakte aan bijgebouwen:

maximale oppervlakte aan bijgebouwen op bouwpercelen tot en met 500 m ²	50 m ² , mits het deel van het bouwperceel achter de maximaal toegelaten bouwdiepte van hoofdgebouwen voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd
maximale oppervlakte aan bijgebouwen op bouwpercelen groter dan 500 m ²	50 m ² , vermeerderd met 10% van de oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m ² tot een maximum van 100 m ² , mits het deel van het bouwperceel achter de maximaal toegelaten bouwdiepte van hoofdgebouwen voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd

- c. de oppervlakte van op het perceel aanwezige overkappingen wordt niet meegeteld in de onder b bedoelde maximale oppervlakte, tenzij met toepassing van 11.2.5 buiten het denkbeeldig bouwvlak als bedoeld onder b een grotere oppervlakte aan overkappingen is dan wel wordt gerealiseerd dan 25 m². In dat geval wordt het meerdere boven de 25m² wel meegeteld.

11.2.3 Bijgebouwen - Aangebouwd

In aanvulling op het bepaalde in 11.2.2 gelden voor aangebouwde bijgebouwen de volgende regels:

- aangebouwde bijgebouwen dienen te worden gebouwd binnen een afstand van 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw en dienen intern te zijn verbonden met het hoofdgebouw;
- het bepaalde onder a geldt niet binnen het denkbeeldig bouwvlak dat wordt bepaald door de minimale afstanden tot de perceelsgrenzen, de maximale bouwdiepte, de minimale afstand tot de achterste perceelsgrens en de situering van de voorgevel als bedoeld in 11.2.1;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,30 meter;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter en wordt verder begrensd door de volgende formule: bouwhoogte in meters = (afstand daknok tot de perceelsgrens in meters x 0,47) + 3,3;
- op de eventuele verdieping (tweede bouwlaag) zijn geen verblijfsgebieden toegestaan.

11.2.4 Bijgebouwen - Vrijstaand

In aanvulling op het bepaalde in 11.2.2 gelden voor vrijstaande bijgebouwen de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter en wordt verder begrensd door de volgende formule: $\text{bouwhoogte in meters} = (\text{afstand daknok tot de perceelsgrens in meters} \times 0,47) + 3$;
- c. vrijstaande bijgebouwen mogen geen verblijfsgebieden bevatten.

11.2.5 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

- a. overkappingen dienen te worden gebouwd op minimaal 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
- b. ten aanzien van de maximale oppervlakte aan overkappingen gelden de volgende regels:
 1. de oppervlakte mag 25 m² bedragen, te vermeerderen met de onbenutte toegelaten oppervlakte aan bijgebouwen buiten het denkbeeldige bouwvlak als bedoeld in 11.2.2;
 2. de oppervlakte van de binnen het denkbeeldig bouwvlak dat wordt bepaald door de minimale afstanden tot de perceelsgrenzen, de maximale bouwdiepte, de minimale afstand tot de achterste perceelsgrens en de situering van de voorgevel als bedoeld in 11.2.1 aanwezige overkappingen wordt niet meegerekend in toegestane oppervlakte aan overkappingen;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter.

11.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. voor de voorgevellijn mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. achter de voorgevellijn mag de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. in afwijking van c.q. in aanvulling op het bepaalde onder a en b geldt voor erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied dat de bouwhoogte maximaal 1 meter mag bedragen en op minimaal 10 meter achter de voorste perceelsgrens maximaal 2 meter mag bedragen, mits de bovenste helft bestaat uit een voor minimaal 80% open constructie.

11.2.7 Bestaande bebouwing

Ten aanzien van de bestaande bebouwing geldt in aanvulling op c.q. in afwijking van het bepaalde in 11.2.2 tot en met 11.2.6 dat:

- a. indien afstanden tot, goot- en bouwhoogten en inhoud van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge het bepaalde in 11.2.2 tot en met 11.2.6 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden;
- b. indien afstanden tot, goot- en bouwhoogten en inhoud van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge het bepaalde in 11.2.2 tot en met 11.2.6 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
- c. in geval van heroprichting van bouwwerken is het bepaalde in sub a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

11.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen - Bestaand 1' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1', mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- b. maximaal één woning mag worden gebouwd en slechts nadat de bestaande woning is gesloopt.
- c. voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 7.

Artikel 12 Woongebied - 1

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Woongebied - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep;
 - b. erven en tuinen;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. verkeersvoorzieningen;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. speelvoorzieningen;
 - g. waterpartijen en -lopen;
- en daarbij horende voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwwlak';
- b. er mogen uitsluitend vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen worden gebouwd;
- c. het aantal woningen mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 30;
- d. de breedte van een woning mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- e. de diepte van een woning mag niet meer bedragen dan 15 meter voor vrijstaande woningen en 12 meter voor twee-onder-één-kapwoningen, met dien verstande dat de afstand tussen de woning inclusief de daarmee verbonden bijgebouwen en de achterste perceelsgrens niet minder dan 10 meter mag bedragen;
- f. de voorgevel van de woning dient evenwijdig aan en op 5 meter achter de voorste perceelsgrens te worden gebouwd;
- g. voor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan te houden afstanden gelden de volgende regels:

Woningtype	Minimale afstand tussen zijgevel en zijdelingse perceelsgrens
Vrijstaand	3 meter aan beide zijden
Twee-onder-één-kap	3 meter aan één zijde, 0 meter aan de andere zijde

- h. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- i. de bouwhoogte mag niet meer dan 11 meter bedragen;
- j. de dakhelling mag niet meer dan 60° bedragen;

- k. in afwijking van het bepaalde in sub h, i en j geldt dat afwijkende (platte) kapvormen zijn toegestaan binnen de denkbeeldige bouwmassa die wordt begrensd door voornoemde goothoogte, bouwhoogte en dakhelling.

12.2.2 Bijgebouwen - Algemeen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen worden gebouwd op minimaal 10 meter achter de voorste perceelsgrens, mits de afstand tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw minimaal 6 meter bedraagt;
- b. ten aanzien van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen gelden de volgende regels, met dien verstande dat de oppervlakte van de binnen het denkbeeldig bouwvlak dat wordt bepaald door de minimale afstanden tot de perceelsgrenzen, de maximale bouwdiepte, de minimale afstand tot de achterste perceelsgrens en de situering van de voorgevel als bedoeld in 12.2.1 aanwezige bijgebouwen niet wordt meegerekend in toegestane oppervlakte aan bijgebouwen:

maximale oppervlakte aan bijgebouwen op bouwpercelen tot en met 500 m ²	50 m ² , mits het deel van het bouwperceel achter de maximaal toegelaten bouwdiepte van hoofdgebouwen voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd
maximale oppervlakte aan bijgebouwen op bouwpercelen groter dan 500 m ²	50 m ² , vermeerderd met 10% van de oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m ² tot een maximum van 100 m ² , mits het deel van het bouwperceel achter de maximaal toegelaten bouwdiepte van hoofdgebouwen voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd

- c. de oppervlakte van op het perceel aanwezige overkappingen wordt niet meegeteld in de onder b bedoelde maximale oppervlakte, tenzij met toepassing van 12.2.5 buiten het denkbeeldig bouwvlak als bedoeld onder b een grotere oppervlakte aan overkappingen is dan wel wordt gerealiseerd dan 25 m². In dat geval wordt het meerdere boven de 25m² wel meegeteld.

12.2.3 Bijgebouwen - Aangebouwd

In aanvulling op het bepaalde in 12.2.2 gelden voor aangebouwde bijgebouwen de volgende regels:

- a. aangebouwde bijgebouwen dienen te worden gebouwd binnen een afstand van 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw en dienen intern te zijn verbonden met het hoofdgebouw;

- b. het bepaalde onder a geldt niet binnen het denkbeeldig bouwvlak dat wordt bepaald door de minimale afstanden tot de perceelsgrenzen, de maximale bouwdiepte, de minimale afstand tot de achterste perceelsgrens en de situering van de voorgevel als bedoeld in 12.2.1;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,30 meter;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter en wordt verder begrensd door de volgende formule: $\text{bouwhoogte in meters} = (\text{afstand daknok tot de perceelsgrens in meters} \times 0,47) + 3,3$;
- e. op de eventuele verdieping (tweede bouwlaag) zijn geen verblijfsgebieden toegestaan.

12.2.4 *Bijgebouwen - Vrijstaand*

In aanvulling op het bepaalde in 12.2.2 gelden voor vrijstaande bijgebouwen de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter en wordt verder begrensd door de volgende formule: $\text{bouwhoogte in meters} = (\text{afstand daknok tot de perceelsgrens in meters} \times 0,47) + 3$;
- c. vrijstaande bijgebouwen mogen geen verblijfsgebieden bevatten.

12.2.5 *Overkappingen*

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

- a. overkappingen dienen te worden gebouwd op minimaal 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
- b. ten aanzien van de maximale oppervlakte aan overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. de oppervlakte mag 25 m² bedragen, te vermeerderen met de onbenutte toegelaten oppervlakte aan bijgebouwen buiten het denkbeeldige bouwvlak als bedoeld in 12.2.2;
 - 2. de oppervlakte van de binnen het denkbeeldig bouwvlak dat wordt bepaald door de minimale afstanden tot de perceelsgrenzen, de maximale bouwdiepte, de minimale afstand tot de achterste perceelsgrens en de situering van de voorgevel als bedoeld in 12.2.1 aanwezige overkappingen wordt niet meegerekend in toegestane oppervlakte aan overkappingen;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter.

12.2.6 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. voor de voorgevellijn mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. achter de voorgevellijn mag de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2 meter;

- c. in afwijking van c.q. in aanvulling op het bepaalde onder a en b geldt voor erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied dat de bouwhoogte maximaal 1 meter mag bedragen en op minimaal 10 meter achter de voorste perceelsgrens maximaal 2 meter mag bedragen, mits de bovenste helft bestaat uit een voor minimaal 80% open constructie.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.1 sub h tot en met k ten behoeve van uitstekende bouwdelen van ongeschikte aard buiten het in voornoemde bepalingen beschreven denkbeeldig vlak, voorzover die niet kunnen worden gerealiseerd met inachtneming van het bepaalde in 2.8, mits een en ander geen onevenredige inbreuk maakt op de ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit ter plaatse.

Artikel 13 Woongebied - 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Woongebied - 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep;
 - b. erven en tuinen;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. verkeersvoorzieningen;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. speelvoorzieningen;
 - g. waterpartijen en -lopen;
- en daarbij horende voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwwlak';
- b. er mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd van het type vrijstaand, twee-onder-één-kap en/of aaneengebouwd;
- c. het aantal woningen mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 71;
- d. de breedte van een woning mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- e. de diepte van een woning mag niet meer bedragen dan 15 meter voor vrijstaande woningen, 12 meter voor twee-onder-één-kapwoningen en 10 meter voor aaneengebouwde woningen, met dien verstande dat de afstand tussen de woning inclusief de daarmee verbonden bijbehorende bouwwerken en de achterste perceelsgrens niet minder dan 10 meter mag bedragen;
- f. de voorgevel van de woning dient evenwijdig aan en op 3 meter achter de voorste perceelsgrens te worden gebouwd;
- g. voor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan te houden afstanden gelden de volgende regels:

Woningtype	Minimale afstand tussen zijgevel en zijdelingse perceelsgrens
Vrijstaand	3 meter aan beide zijden
Twee-onder-één-kap	3 meter aan één zijde, 0 meter aan de andere zijde
Aaneengebouwde woningen	0 meter, met dien verstande dat bij hoekwoningen aan één zijde 3 meter dient te worden aangehouden vanaf de

	zijgevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw
--	--

- h. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- i. de bouwhoogte mag niet meer dan 11 meter bedragen;
- j. de dakhelling mag niet meer dan 60° bedragen;
- k. in afwijking van het bepaalde in sub h, i en j geldt dat afwijkende (platte) kapvormen zijn toegestaan binnen de denkbeeldige bouwmassa die wordt begrensd door voornoemde goothoogte, bouwhoogte en dakhelling.

13.2.2 Bijgebouwen - Algemeen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen worden gebouwd op minimaal 10 meter achter de voorste perceelsgrens, mits de afstand tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw minimaal 6 meter bedraagt;
- b. ten aanzien van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen gelden de volgende regels, met dien verstande dat de oppervlakte van de binnen het denkbeeldig bouwvlak dat wordt bepaald door de minimale afstanden tot de perceelsgrenzen, de maximale bouwdiepte, de minimale afstand tot de achterste perceelsgrens en de situering van de voorgevel als bedoeld in 13.2.1 aanwezige bijgebouwen niet wordt meegerekend in toegestane oppervlakte aan bijgebouwen:

maximale oppervlakte aan bijgebouwen op bouwpercelen tot en met 500 m ²	50 m ² , mits het deel van het bouwperceel achter de maximaal toegelaten bouwdiepte van hoofdgebouwen voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd
maximale oppervlakte aan bijgebouwen op bouwpercelen groter dan 500 m ²	50 m ² , vermeerderd met 10% van de oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m ² tot een maximum van 100 m ² , mits het deel van het bouwperceel achter de maximaal toegelaten bouwdiepte van hoofdgebouwen voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd

- c. de oppervlakte van op het perceel aanwezige overkappingen wordt niet meegeteld in de onder b bedoelde maximale oppervlakte, tenzij met toepassing van 13.2.5 buiten het denkbeeldig bouwvlak als bedoeld onder b een grotere oppervlakte aan overkappingen is dan wel wordt gerealiseerd dan 25 m². In dat geval wordt het meerdere boven de 25m² wel meegeteld.

13.2.3 Bijgebouwen - Aangebouwd

In aanvulling op het bepaalde in 13.2.2 gelden voor aangebouwde bijgebouwen de volgende regels:

- a. aangebouwde bijgebouwen dienen te worden gebouwd binnen een afstand van 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw en dienen intern te zijn verbonden met het hoofdgebouw;
- b. het bepaalde onder a geldt niet binnen het denkbeeldig bouwvlak dat wordt bepaald door de minimale afstanden tot de perceelsgrenzen, de maximale bouwdiepte, de minimale afstand tot de achterste perceelsgrens en de situering van de voorgevel als bedoeld in 13.2.1;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,30 meter;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter en wordt verder begrensd door de volgende formule: $\text{bouwhoogte in meters} = (\text{afstand daknok tot de perceelsgrens in meters} \times 0,47) + 3,3$;
- e. op de eventuele verdieping (tweede bouwlaag) zijn geen verblijfsgebieden toegestaan.

13.2.4 Bijgebouwen - Vrijstaand

In aanvulling op het bepaalde in 13.2.2 gelden voor vrijstaande bijgebouwen de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter en wordt verder begrensd door de volgende formule: $\text{bouwhoogte in meters} = (\text{afstand daknok tot de perceelsgrens in meters} \times 0,47) + 3$;
- c. vrijstaande bijgebouwen mogen geen verblijfsgebieden bevatten.

13.2.5 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

- a. overkappingen dienen te worden gebouwd op minimaal 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
- b. ten aanzien van de maximale oppervlakte aan overkappingen gelden de volgende regels:
 1. de oppervlakte mag 25 m² bedragen, te vermeerderen met de onbenutte toegelaten oppervlakte aan bijgebouwen buiten het denkbeeldige bouwvlak als bedoeld in 13.2.2;
 2. de oppervlakte van de binnen het denkbeeldig bouwvlak dat wordt bepaald door de minimale afstanden tot de perceelsgrenzen, de maximale bouwdiepte, de minimale afstand tot de achterste perceelsgrens en de situering van de voorgevel als bedoeld in 13.2.1 aanwezige overkappingen wordt niet meegerekend in toegestane oppervlakte aan overkappingen;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter.

13.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. voor de voorgevellijn mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. achter de voorgevellijn mag de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. in afwijking van c.q. in aanvulling op het bepaalde onder a en b geldt voor erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied dat de bouwhoogte maximaal 1 meter mag bedragen en op minimaal 10 meter achter de voorste perceelsgrens maximaal 2 meter mag bedragen, mits de bovenste helft bestaat uit een voor minimaal 80% open constructie.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.1 sub h tot en met k ten behoeve van uitstekende bouwdelen van ondergeschikte aard buiten het in voornoemde bepalingen beschreven denkbeeldig vlak, voorzover die niet kunnen worden gerealiseerd met inachtnaam van het bepaalde in 2.8, mits een en ander geen onenredige inbreuk maakt op de ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit ter plaatse.

Artikel 14 Waarde - Archeologie

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische verwachtingswaarden van de gronden.

14.2 Bouwregels

- a. voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en een diepte van meer dan 0,4 m een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de bouwactiviteiten die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 14.2 indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

14.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,4 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,4 m onder het maaiveld.

14.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 14.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

14.4.3 Toelaatbaarheid

- a. de in artikel 14.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
- b. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. indien uit het onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
- d. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 15 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 16 Algemene bouwregels

16.1 Parkeernormering

1. Bij het bouwen van bouwwerken op grond van het bepaalde in dit plan dient, tenzij in de regels van de afzonderlijke bestemmingen anders is aangegeven, op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd en vervolgens in stand te worden gehouden. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan de 'Nota Parkeernormen, gemeente Uden en gemeente Veghel van 24 oktober 2006, als vastgesteld door de gemeenteraad, dan wel wanneer deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt voldaan aan de actuele vastgestelde nota op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.
2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 1 indien in c.q. bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat anderszins is geborgd dat onevenredige parkeeroverlast in het openbaar gebied wordt voorkomen.

16.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bouwgrenzen en/of bouwhoogtes mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen tot maximaal 1,5 m alsmede door liftkokers, trappenhuizen en galerijen.

16.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens de elders in deze regeling opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwd mag worden;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m onder peil;
- c. indien ondergronds gebouwd wordt in gronden waar geen bovengrondse bebouwing aanwezig is, telt de oppervlakte van de ondergrondse bebouwing mee bij de maximaal toegestane oppervlakte en het maximum bebouwingspercentage.

Artikel 17 Algemene gebruiksregels

17.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met de bestemmingen wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen en prostitutie.

17.2 Voorwaardelijke verplichting

De woningen die op grond van artikel 7 tot en met 13 mogen worden gebouwd, mogen niet in gebruik worden genomen alvorens het geluidscherm als bedoeld in artikel 3.1 onder f en artikel 3.2.2 is gerealiseerd. Na realisatie dient het scherm duurzaam in stand te worden gehouden.

Artikel 18 Algemene aanduidingsregels

18.1 luchtvaartverkeerzone - ihcs

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ihcs' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 64 m + NAP.

18.2 luchtvaartverkeerzone - ils1

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ils1' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 61,8 m + NAP.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van hogere gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, mits deze geen belemmering opleveren voor het functioneren van het Instrument Landing System van vliegbasis Volkel. Hiertoe dient advies te worden ingewonnen bij de beheerder van het betrokken ILS.

18.3 vrijwaringszone - radarverstoringsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radarverstoringsgebied' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 65 m + NAP.

Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

19.1 Meetverschillen

Het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan, voor een afwijking ten aanzien van bouwgrenzen, scheidingslijnen en overige aanduidingen in het horizontale vlak die noodzakelijk is, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein, dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 10 meter bedraagt.

19.2 10%-regeling

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor een afwijking ten aanzien van de voorgeschreven hoogte van gebouwen, hoogtescheidingslijnen, hoogte van andere bouwwerken, afstand tot perceelgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met een overschrijding van de bebouwingsgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages.

19.3 Nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor het oprichten van openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen, niet voor bewoning bestemde, gebouwen, mits:

- a. de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 75 m³;
- b. de goothoogte niet meer bedraagt dan 4 meter.

19.4 Antenne-installaties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor het oprichten van zend-, ontvang- en sirenemasten, tot een bouwhoogte van niet meer dan 40 meter, met dien verstande dat de hoogte van deze masten boven N.A.P. niet meer mag bedragen dan 56 meter.

19.5 Plaatselijke verhogingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en een grotere (bouw)hoogte van de gebouwen toestaan ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:

- a. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
- b. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

19.6 Algemeen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 19.1 tot en met 19.5 kan slechts worden verleend indien zich daartegen geen dringende redenen verzetten en indien het beoogde stedenbouwkundige beeld niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 20 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor gebouwen met ten hoogste 20%, indien deze wijzigingen in verband met ingekomen bouwplannen nodig zijn;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmings- en/of bebouwingsgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met de uitvoering van een bouwplan waarvan realisering wenselijk of noodzakelijk wordt geacht, nodig zijn, mits de oppervlakte van een bestemmings- en/of bebouwingsvlak met niet meer dan 20% wordt gewijzigd.

Artikel 21 Overige regels

21.1 Ondergrondse werken en werkzaamheden

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gelden, behoudens de in de regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 22 Overgangsrecht

22.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

22.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 23 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Velmolen Oost fase 3'.