

# Bestemmingsplan Driegatenbrug 2016

Gemeente Leiderdorp

Ontwerp - Regels



leiderdorp

**V** | **R** | **O**

Ruimte | om *in* te leven

# Bestemmingsplan Driegatenbrug 2016

Gemeente Leiderdorp

Ontwerp

Rapportnummer: 211X07380.082046\_3

**IMRO-IDN-nr:** NL.IMRO.0547.BP3gatenbrug2016-ON01

Datum: 18 augustus 2016

Contactpersoon opdrachtgever: De heer M. Vroonhof

Projectteam BRO: Job van Schuppen, Piet Zuidhof

Concept: december 2014

Voorontwerp: --

Ontwerp: Augustus 2016

Vaststelling:

Onherroepelijk:

Trefwoorden: Bestemmingsplan, Driegatenbrug 2016, Leiderdorp

Bron foto kaft: Hollandse hoogte (4)

Beknopte inhoud: --

BRO  
Vestiging Amsterdam  
Sarphati Plaza  
Rhijnspoorplein 38  
1018 TX Amsterdam  
T +31 (0)20 506 19 99  
E amsterdam@bro.nl

## **Driegatenbrug 2016**

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	14
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>15</b>
Artikel 3	Groen	15
Artikel 4	Groen - Beheergebied	16
Artikel 5	Horeca	18
Artikel 6	Sport	20
Artikel 7	Tuin	21
Artikel 8	Verkeer	22
Artikel 9	Water	23
Artikel 10	Wonen	25
Artikel 11	Wonen - Gestapeld	27
Artikel 12	Leiding - Gas	29
Artikel 13	Leiding - Hoogspanningsverbinding	31
Artikel 14	Waarde - Archeologie hoge trefkans	33
Artikel 15	Waarde - Archeologie middelhoge trefkans	35
Artikel 16	Waterstaat - Waterkering	36
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>39</b>
Artikel 17	Anti-dubbeltelregel	39
Artikel 18	Algemene bouwregels	40
Artikel 19	Algemene gebruiksregels	41
Artikel 20	Algemene aanduidingsregels	43
Artikel 21	Algemene procedureregels	46
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>47</b>
Artikel 22	Overgangsrecht	47
Artikel 23	Slotregel	48
<b>Bijlage bij regels</b>		<b>49</b>
Bijlage 1	Staat van Horeca-activiteiten	51

## Regels



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 Plan

Het bestemmingsplan Driegatenbrug 2016 met identificatienummer NL.IMRO.0547.BP3gatenbrug2016-ON01 van de gemeente Leiderdorp;

### 1.2 Bestemmingsplan

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

### 1.3 De verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

### 1.4 Aanbouw

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

### 1.5 Aanduiding

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

### 1.6 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.7 Aan huis verbonden beroep

het uitoefenen van een vrij of zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op persoonlijk, zakelijk, administratief, educatief, juridisch, medisch, therapeutisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig gebied, of daarmee gelijk te stellen activiteiten, waaronder een atelier, kapper, schoonheidsspecialiste, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

### 1.8 Aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

### **1.9 Afwijking van de bouwregels en/of van de gebruiksregels**

een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

### **1.10 Andere geluidsgevoelige gebouwen**

gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

### **1.11 Archeologische deskundige**

professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen;

### **1.12 Archeologisch onderzoek**

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;

### **1.13 Archeologisch rapport**

in rapportvorm vevat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden;

### **1.14 Archeologische verwachting**

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;

### **1.15 Archeologische waarde**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

### **1.16 Bebouwing**

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

### **1.17 Bebouwingspercentage**

een in dit plan aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in dit plan anders is bepaald;

### **1.18 Bed & Breakfast**

een kleinschalige overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van een ontbijt. Een Bed & Breakfast is gevestigd in een woning of bijbehorende gebouwen en wordt geëxploiteerd door de huurders of eigenaren van de betreffende woning;

### **1.19 Bedrijf**

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



### **1.20 Begane grond**

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder;

### **1.21 Beheergebied**

het tussen de poldervilla's gelegen gebied dat het karakter van een weiland dient te behouden;

### **1.22 Beperkt kwetsbaar object**

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

### **1.23 Bestaand**

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

### **1.24 Bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.25 Bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.26 Bijgebouw**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

### **1.27 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;

### **1.28 Bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.29 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 en zolder;

### **1.30 Bouwperceel**

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

### **1.31 Bouwvlak**

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

### **1.32 Bouwvlakgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.33 Bouwwerk**

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

### **1.34 Brutovloeroppervlak**

de totale vloeroppervlakte van winkels, (ondergeschikte) horeca, dienstverlening, kantoren of bedrijven met inbegrip van daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.

### **1.35 Dakkapel**

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

### **1.36 Dakopbouw**

een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok en/of de dakrand van het dak, die de silhouet van het oorspronkelijke dak verandert;

### **1.37 Dakterras**

een bouwkundige voorziening op een plat (Deel van het) dak, gebruikt als buitenruimte (terras) van een woning en toegankelijk vanuit een woongebouw;

### **1.38 Detailhandel**

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

### **1.39 Dove gevel**

een gevel zonder te openen delen en met een geluidwerende functie, conform het bepaalde in artikel 1b lid 4 van de Wet geluidhinder.

#### **1.40 Eerste bouwlaag**

de bouwlaag op de begane grond;

#### **1.41 Erftoegangsweg**

een weg met een verblijfsfunctie, bestemd voor het toegankelijk maken van percelen. Binnen de bebouwde kom is de maximum snelheid 30 km/h;

#### **1.42 Erker**

een kleine grondgebonden uitbouw van een bouwlaag aan de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw;

#### **1.43 Erotisch getinte vermaaksfunctie**

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

#### **1.44 Extensief recreatief medegebruik**

recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen;

#### **1.45 Evenement**

een voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak van maximaal 7 dagen die in de openbare ruimte wordt gehouden;

#### **1.46 Gemeentelijke archeologisch deskundige**

professioneel archeoloog optredend voor de gemeente die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen;

#### **1.47 Gebiedsontsluitingsweg**

een weg die zowel doorstroming als uitwisselen tot doel heeft met veelal een scheiding van snel- en langzaamverkeer (parallele fietspaden) en gelijkvloerse kruisingen. Binnen de bebouwde kom is de maximum snelheid 50km/h.

#### **1.48 Gebouw**

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

#### **1.49 Gebruiken**

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

#### **1.50 Hoofdgebouw**

een gebouw dat op een bouwvlak door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

### **1.51 Horeca**

een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

### **1.52 Huishouden**

een persoon of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid. Kenmerken van de continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

### **1.53 Kap**

een dakafdekking bestaande uit een constructie van hellende dakvlakken met een helling van maximaal 60 graden;

### **1.54 Kwetsbaar object**

- a. woningen, hieronder begrepen woonwagens en woonschepen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten, onder ;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
  1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
  2. scholen;
  3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
  1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> per object;
  2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

### **1.55 Maatvoeringsgrens**

de grens van een maatvoeringsvlak;

### **1.56 Maatvoeringsvlak**

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;

### **1.57 Nadere eis**

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

#### **1.58 Normaal onderhoud, gebruik en beheer**

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

#### **1.59 Omgevingsvergunning**

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

#### **1.60 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden**

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

#### **1.61 Omgevingsvergunning ten behoeve van het slopen van bouwwerken**

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3. onder b van de Wet ruimtelijke ordening;

#### **1.62 Ondersteunende horeca**

een horeca-activiteit die ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit, en welke:

- uitsluitend open staat voor degenen die primair komen voor de hoofdactiviteit;
- waarvan de openingstijden van de horeca-activiteit zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit en waar alleen kleine eetwaren, snacks en/of ter plaatse opgewarmde etenswaren al dan niet in combinatie met alcoholvrije drank worden verstrekt. Arrangementen met horeca mogen niet worden toegepast en aan of bij de openbare weg worden geen aanduidingen gegeven waaruit op te maken valt dat in de inrichting etenswaren en dranken tegen betaling worden verstrekt voor gebruik ter plaatse;

#### **1.63 Overkapping**

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;

#### **1.64 Peil**

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

#### **1.65 Poldervilla's**

de woningen aan de Voerstraat 1 tot en met 19, Maalderij 1 tot en met 8 en Lorrie 1 tot en met 4 te Leiderdorp;

#### **1.66 Prostitutie**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

#### **1.67 Rijstrook**

onderdeel van de rijbaan, begrensd door de lengtemarkering;

#### **1.68 Seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

#### **1.69 Slopen**

het al dan niet geheel afbreken van gebouwen en andere bouwwerken;

#### **1.70 Staat van Bedrijfsactiviteiten**

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

#### **1.71 Staat van Horeca-activiteiten**

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van horecabedrijven;

#### **1.72 Student**

iemand die een studie volgt aan het MBO, HBO of hoger onderwijs;

#### **1.73 Studentenwoning**

een zelfstandige of onzelfstandige woonruimte, bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere studenten, al dan niet mer gemeenschappelijke voorzieningen;

#### **1.74 Uitbouw**

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

#### **1.75 Uitvoeren**

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

#### **1.76 Voorgevel**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of:

- indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;
- indien een gevellijn is aangeduid op de verbeelding, de gevel die is georiënteerd in of op de gevellijn;

#### **1.77 Wijziging**

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

### **1.78 Woning**

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

## **Artikel 2     Wijze van meten**

### **2.1     Algemeen**

bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.2     De afstand tot de zijdelingse bouwvlakgrens**

tussen de zijdelingse grens van het bouwvlak en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

### **2.3     De bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouwen 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 boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

### **2.6     De horizontale diepte van een gebouw**

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

### **2.7     De inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.8     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;

### **2.9     De oppervlakte van een overkapping**

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. voet- en fietspaden;
- c. erfonthoudingen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. straatmeubilair;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. opslag en vervoer van boten ten behoeve van de botenverhuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - botenverhuur';

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, paden en verhardingen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 *Gebouwen*

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

##### 3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt maximaal 10 m;
- b. de bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt maximaal 5 m.

## Artikel 4 Groen - Beheergebied

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Beheergebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud van de karakteristieke eigenschappen van het beheersgebied;
- b. voet- en fietspaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. straatmeubilair;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. opslag en vervoer van boten ten behoeve van de botenverhuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - botenverhuur';

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, paden en verhardingen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### 4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt maximaal 10 m;
- b. de bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt maximaal 5 m.

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

#### 4.3.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepplougen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen of verwijderen van hoogopgaande beplanting (vanaf 3 m, 2 m voor heggen);
- c. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- d. het scheuren of frezen van grasland.

#### 4.3.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het Polderlandschap en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

#### 4.3.3 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. andere werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. andere werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of

- uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- c. beplanting welke reeds aanwezig is op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

## Artikel 5 Horeca

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca tot en met maximaal de categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels;
- b. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c. groenvoorzieningen;
- d. straatmeubilair;
- e. nutsvoorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, tuinen, erven en parkeervoorzieningen met inachtneming van het bepaalde in artikel 19.2.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- c. bebouwingspercentage van het bouwvlak maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het bouwvlak geheel worden bebouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'kas' een kas worden gebouwd met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 4 m.

#### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. uitsluitend erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op de gronden die grenzen aan het openbaar gebied bedraagt maximaal 1 m;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op overige gronden bedraagt maximaal 2 m.

#### 5.2.3 Cultuurhistorische bebouwing

Ter plaatse van aanduiding 'cultuurhistorische waarden' mag uitsluitend worden gebouwd in aanvulling op de bestaande bebouwing, met dien verstande dat de hoofdvorm van de bouwwerken, gevelindeling, (goot-)hoogte, dakhelling en nokrichting, zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan gehandhaafd dient te worden.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

#### 5.3.1 Uitbreiding hoofdgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1a voor een uitbreiding bij of aan een hoofdgebouw voor zover:

- a. de uitbreiding niet meer dan 10% bedraagt van het bestaande brutovloeroppervlak van het hoofdgebouw;
- b. de voorgevelrooilijn of andere aan het openbaar gebied gelegen rooilijn niet wordt overschreden;
- c. de op de verbeelding opgenomen goot- en bouwhoogtes voor het aangrenzende of bijbehorende hoofdgebouw in acht worden genomen.

## **5.4 Omgevingsvergunning ten behoeve van het slopen van bouwwerken**

### *5.4.1 Sloopverbod*

Het is ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning één of meer gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of onderdelen daarvan te slopen.

### *5.4.2 Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan cultuurhistorische waarden van het gebied;
- b. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt;
- c. het aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerken een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

## **5.5 Wijzigingsbevoegdheid**

### *5.5.1 Wijziging aanduiding cultuurhistorische waarden*

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' wijzigen door aanduiding 'cultuurhistorische waarden' te verkleinen of te verwijderen indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.

### *5.5.2 Wijziging van de gebruiksregels*

Bij Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het toestaan van een andere vorm van horeca dan ter plaatse is toegestaan, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

## Artikel 6 Sport

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportieve en recreatieve voorzieningen met de daarbij behorende activiteiten, waaronder reparatie en onderhoud;
- b. ondersteunende horeca;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, tuinen, erven, water, groenvoorzieningen, fietsenstallingen, straatmeubilair en parkeervoorzieningen met inachtneming van het bepaalde in artikel 19.2.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat buiten het bouwvlak bijgebouwen zijn toegestaan tot een maximale totale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>, met een maximale bouwhoogte van 3 m.

#### 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte van straatmeubilair bedraagt maximaal 3 m;
- b. de bouwhoogte van een hijsinstallatie voor het verplaatsen van boten bedraagt maximaal 8 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m.

## **Artikel 7     Tuin**

### **7.1     Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen waaronder inbegrepen parkeervoorzieningen ten behoeve van naastgelegen woningen met inachtneming van het bepaalde in artikel 19.2.

### **7.2     Bouwregels**

#### *7.2.1   Gebouwen*

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### *7.2.2   Erkers*

In afwijking van artikel 7.2.1 zijn bestaande erkers toegestaan.

#### *7.2.3   Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. uitsluitend erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m.

### **7.3     Afwijken van de bouwregels**

#### *7.3.1   Erkers*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.1 voor nieuwe erkers met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte bedraagt maximaal 5 m<sup>2</sup>;
- b. bouwhoogte maximaal eerste bouwlaag van het aangrenzende hoofdgebouw plus 0,3 m;
- c. de diepte bedraagt maximaal 1,5 m;
- d. afstand tot de perceelsgrens minimaal 1 m;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de privacy en bezonning van belendende percelen;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld.

## **Artikel 8     Verkeer**

### **8.1     Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erftoegangswegen;
- b. ter plaatse van de Oude Spoorbaan gebiedsontsluitingswegen, waarbij het aantal rijstroken maximaal 2 bedraagt exclusief opstelstroken en de maximumsnelheid 50 km/uur is;
- c. wandel- en fietspaden;
- d. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- e. straatmeubilair en afvalverzamelingsvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. in- en uitritten;
- h. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;

met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **8.2     Bouwregels**

#### *8.2.1   Gebouwen*

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### *8.2.2   Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte van bruggen bedraagt maximaal 8 m;
- b. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt maximaal 3 m, gemeten vanaf aansluitend maaiveld;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 10 m.



## Artikel 9 Water

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- b. extensief recreatief medegebruik;
- c. beroepsvaart, uitsluitend op de provinciale vaarweg De Zijl;

alsmede voor:

- d. watersport en watersportvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - watersport';
- e. aanleggen van boten ten behoeve van de botenverhuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - botenverhuur';
- f. aanlegsteigers, drijvende vlonders of overkragingen met dien verstande dat per direct aangrenzend bouwperceel maximaal 1 steiger, vlonder of overkraging per bouwperceel mag worden aangelegd, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van sport - watersport' en 'specifieke vorm van recreatie - botenverhuur';

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde waaronder bruggen, dammen en/of duikers met inachtneming van het bepaalde in artikel 19.2.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### 9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de waterwegaanduiding, geleiding of tolheffing, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte van bruggen en viaducten bedraagt maximaal 3 m;
- b. de bouwhoogte van steigers ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - watersport' bedraagt maximaal 1 m;
- c. de bouwhoogte van oeververbindingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - watersport' bedraagt maximaal 3 m t.o.v. waterpeil.

### 9.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken als ligplaats voor woonschepen, plezier- of beroepsvaart, watersport en botenverhuur. Dit verbod geldt niet voor het innemen van een ligplaats met pleziervaartuigen aan (aanleg)steigers, het gebruik van watersport en/of botenverhuur in die gedeelten waar ingevolge lid 1 van dit artikel steigers of ligplaatsen zijn toegestaan.

### 9.4 Wijzigingsbevoegdheid

#### 9.4.1 Toevoegen of verwijderen van aanlegsteigers

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening:

- a. de aanduiding 'specifieke vorm van sport - watersport' verkleinen of verwijderen ten behoeve van het verwijderen van aanlegsteigers;
- b. de aanduiding 'specifieke vorm van sport - watersport' vergroten of opnemen ten behoeve van het

toevoegen van aanlegsteigers

## Artikel 10 Wonen

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal het bestaande aantal woningen;
  - b. aan huis verbonden beroep in de woning, c.q. aan- of uitbouw, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlakte van de gebouwen;
  - c. nutsvoorzieningen;
- alsmede voor:
- d. verhuur van boten en van de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - botenverhuur';

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, (voor-)tuinen, erven, bergruimte en parkeervoorzieningen met inachtneming van het bepaalde in artikel 19.2.

### 10.2 Bouwregels

#### 10.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan. Indien uitsluitend een bouwhoogte is opgenomen, geldt de maximale bouwhoogte ook als maximale goothoogte;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 3e en 4e bouwlaag', dient de gevel gericht op de Oude Spoorbaan op de 3e en 4e bouwlaag als dove gevel te worden uitgevoerd.

#### 10.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de hoogte van aan- en uitbouwen of aangebouwde overkapping bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,3 m;
- b. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,3 m en niet meer dan 3 m;
- c. meer dan 50% van de in artikel 10.1 bedoelde gronden voor zover gelegen buiten het bouwvlak blijft onbebouwd;
- d. de diepte van aan- en uitbouwen of aangebouwde overkappingen bedraagt niet meer dan 3,5 m;

#### 10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. uitsluitend erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m.

### **10.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *10.3.1 Kap op vrijstaand bijgebouw of aan- en uitbouw*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2 voor het bouwen van een kap op een vrijstaand bijgebouw of aan- en uitbouw met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van het vrijstaande bijgebouw of aan- en uitbouw niet meer mag bedragen dan 6 m, met dien verstande dat de goothoogte in overeenstemming blijft met 10.2.2a;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de privacy en bezonning van belendende percelen;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld.

#### *10.3.2 Dakterrassen*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1 voor het realiseren van een dakterras, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het dakterras mag uitsluitend worden gerealiseerd op een aan- of uitbouw aan de achterzijde en zijkant van het hoofdgebouw;
- b. het dakterras wordt omsloten door een hekwerk waarvan de maximale bouwhoogte de oorspronkelijke bouwhoogte van het platte dak van het gebouw + 1,5 m bedraagt. Het hekwerk dient minimaal 2 m uit de gevel te liggen;
- c. het dakterras is bereikbaar via een deur vanuit een ruimte op de 1e of 2e verdieping van een woning;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de privacy en bezonning van belendende percelen;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld.

### **10.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *10.4.1 Afwijking aan huis verbonden bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1 voor het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf waarbij geldt dat:

- a. bedrijven maximaal in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan of bedrijven die voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. de activiteit alleen in de woning of aan- en uitbouw mag worden uitgeoefend;
- c. buitenopslag niet is toegestaan;
- d. geen detailhandel of horeca is toegestaan met uitzondering van een Bed & Breakfast van maximaal 10 bedden;
- e. er geen onevenredige toename van de verkeersbelasting in de omgeving mag optreden;
- f. er geen onevenredige druk op de bestaande parkeermogelijkheden bij de woning en in de omgeving van de woning mag ontstaan.
- g. de vloeroppervlakte van de gebouwen voor maximaal 30% gebruikt mag worden voor het aan huis verbonden bedrijf.

#### *10.4.2 Afwijking aan huis verbonden beroep en bedrijf in vrijstaand bijgebouw*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1 voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep en bedrijf in een vrijstaand bijgebouw met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik heeft slechts een beperkte ruimtelijke uitstraling;
- b. de voorwaarden genoemd onder lid 10.4.1, met uitzondering van lid b, van overeenkomstige toepassing zijn.

## Artikel 11 Wonen - Gestapeld

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. maximaal het bestaande aantal woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - studentenwoningen', uitsluitend studentenwoningen vanaf de tweede bouwlaag en hoger;
- c. sportieve en recreatieve voorzieningen, met de daarbij behorende activiteiten, waaronder reparatie en onderhoud alsmede ondersteunende horeca conform artikel 6, uitsluitend op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'sport';
- d. aan huis verbonden beroep in de woning, c.q. aan- of uitbouw, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlakte van de gebouwen;
- e. nutsvoorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, (voor-)tuinen, erven, bergruimte en parkeervoorzieningen met inachtneming van het bepaalde in artikel 19.2.

### 11.2 Bouwregels

#### 11.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel', dient de gevel gericht op de Oude Spoorbaan geheel als dove gevel te worden uitgevoerd;

#### 11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. uitsluitend erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m.

### 11.3 Afwijken van de bouwregels

#### 11.3.1 Dakterrassen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.1 voor het realiseren van een dakterras, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het dakterras mag uitsluitend worden gerealiseerd aan de achterzijde en zijkant van het hoofdgebouw;
- b. het dakterras wordt omsloten door een hekwerk waarvan de maximale bouwhoogte de oorspronkelijke bouwhoogte van het platte dak van het gebouw + 1,5 m bedraagt. Het hekwerk dient minimaal 2 m uit de gevel te liggen;
- c. het dakterras is bereikbaar via een deur vanuit een ruimte op de verdiepingen van het hoofdgebouw;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de privacy en bezonning van belendende percelen;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld.

## 11.4 Afwijken van de gebruiksregels

### 11.4.1 Afwijking aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.1 voor het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf waarbij geldt dat:

- a. bedrijven maximaal in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan of bedrijven die voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. de activiteit alleen in de woning of aan- en uitbouw mag worden uitgeoefend;
- c. buitenopslag niet is toegestaan;
- d. geen detailhandel of horeca is toegestaan met uitzondering van een Bed & Breakfast van maximaal 10 bedden;
- e. er geen onevenredige toename van de verkeersbelasting in de omgeving mag optreden;
- f. er geen onevenredige druk op de bestaande parkeermogelijkheden bij de woning en in de omgeving van de woning mag ontstaan.

## **Artikel 12 Leiding - Gas**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

#### *12.1.1 Algemeen*

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

- a. een ondergrondse hoofdtransport gasleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas';
  - b. het beheer en onderhoud van de leiding;
  - c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;
- met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

#### *12.1.2 Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten*

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 11) zijn op de in artikel 12.1.1 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

### **12.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 11) mogen binnen de belemmeringsstrook geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd.

### **12.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.2 voor het toestaan van de in artikel 12.1.1 genoemde functies en het bouwen van bouwwerken ten behoeve van die functies, mits:

- a. ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
- b. advies is verkregen van de leidingbeheerder.

### **12.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het permanent opslag van goederen.

### **12.5 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden**

#### *12.5.1 Omgevingsvergunningplichtige werken*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de lid 12.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

### *12.5.2 Weigering*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de ondergrondse leidingen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

### *12.5.3 Verlening*

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

### *12.5.4 Uitzonderingen*

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.



## **Artikel 13    Leiding - Hoogspanningsverbinding**

### **13.1    Bestemmingsomschrijving**

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

- a. een bovengrondse hoogspanningsverbinding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding';
- b. het beheer en onderhoud van de verbinding;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### **13.2    Bouwregels**

#### *13.2.1 Algemeen*

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 11) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

#### *13.2.2 Gebouwen*

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### *13.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte van hoogspanningsmasten bedraagt maximaal: 85 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal: 2 m.

### **13.3    Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

### **13.4    Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden**

#### *13.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 13.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het wijzigen van het maaiveldniveau;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen van hoogopgaande beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden;
- e. het leggen van kabels en leidingen;
- f. het plaatsen van onroerende objecten, geen bebouwing zijnde, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander hoog straatmeubilair.

#### *13.4.2 Advies leidingbeheerder*

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

### 13.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

## **Artikel 14 Waarde - Archeologie hoge trefkans**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie' hoge trefkans aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### **14.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

### **14.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *14.3.1 Afwijking*

het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

#### *14.3.2 Uitzonderingen*

Afwijking als bedoeld in artikel 14.3.1 is niet vereist, indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
- c. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 100 m<sup>2</sup>.

#### *14.3.3 Advies archeologisch deskundige*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een afwijking als bedoeld in artikel 14.3.1, wint zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

### **14.4 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden**

#### *14.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 14.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,3 m vanaf maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

#### 14.4.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 14.4.1 wordt slechts verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

#### 14.4.3 Adviesaanvraag deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een afwijking als bedoeld in lid 14.4.1, wint zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

#### 14.4.4 Uitzonderingen

Het in lid 14.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 30 m<sup>2</sup>;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;
- d. de werken en werkzaamheden:
  1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- e. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

### 14.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor: het toevoegen van de bestemming Waarde - Archeologie hoge trefkans, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit wenselijk is;
- b. het verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologie hoge trefkans, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

## **Artikel 15 Waarde - Archeologie middelhoge trefkans**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie' hoge trefkans aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### **15.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

### **15.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *15.3.1 Afwijking*

het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

#### *15.3.2 Uitzonderingen*

Afwijking als bedoeld in artikel 15.3.1 is niet vereist, indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
- c. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 100 m<sup>2</sup>;
- d. grondbewerkingen niet dieper zijn dan 0,3 m vanaf maaiveld.

#### *15.3.3 Advies archeologisch deskundige*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een afwijking als bedoeld in artikel 15.3.1, wint zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

### **15.4 Wijzigingsbevoegdheid**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor: het toevoegen van de bestemming Waarde - Archeologie middelhoge trefkans, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit wenselijk is;
- b. het verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologie middelhoge trefkans, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

## **Artikel 16 Waterstaat - Waterkering**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals duikers, keerwanden en merktekens.

### **16.2 Bouwregels**

#### *16.2.1 Algemeen*

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 11) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

#### *16.2.2 Gebouwen*

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### *16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 m.

### **16.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

### **16.4 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden**

#### *16.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 16.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeer-voorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

#### *16.4.2 Advies beheerder waterkering*

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering

#### *16.4.3 Uitzonderingen*

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;

- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.





## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 17    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 18 Algemene bouwregels

### 18.1 Overschrijding bouwgrenzen

#### 18.1.1 Ondergeschikte bouwdelen

De in deze regels opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:

- a. stoepen, stoep treden, toegangsbruggen en funderingen, voor zover zij de grens van een weg niet overschrijden;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de voorgevelbouw grens niet meer dan 12 cm bedraagt;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, balkons, galerijen en luifels, mits zij de bouw grens niet meer dan 50 cm overschrijden en niet lager zijn aangebracht dan:
  1. 4,20 m boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,50 m langs een rijweg;
  2. 2,20 m boven een voetpad, voor zover dit voetpad geen deel uitmaakt van de onder 1 genoemde strook;
- d. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouw grens niet meer dan 1 m overschrijden;
- e. goten en ondergrondse afvoerleidingen en inrichtingen voor de verzameling van water en rioolstoffen;
- f. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelbouw grens niet meer dan 1 m overschrijden en niet lager zijn geplaatst dan 4,20 m boven de hoogte van een weg.

#### 18.1.2 Bouwhoogteoverschrijdingen t.b.v. ventilatiekanalen, schoorstenen, noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties

- a. Ventilatiekanalen en schoorstenen mogen de maximale bouwhoogte met maximaal 1 meter overschrijden;
- b. Dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,50 m en mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.

### 18.2 Ondergronds bouwen

#### 18.2.1 Ondergrondse bouw

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bestaande, bovengronds gelegen gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 m onder peil.

#### 18.2.2 Afwijking ondergrondse bouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2.1 onder a ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bestaande, bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van kelders bedraagt ten hoogste 0,1 m beneden peil;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelgrens mag worden gebouwd;
- c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

## Artikel 19 Algemene gebruiksregels

### 19.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

### 19.2 Parkeren

- a. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken, anders dan bestaand gebruik, zonder dat op het desbetreffende bouwperceel voldoende parkeerplaatsen ten dienste van de zich daar bevindende functies zijn aangelegd en in stand worden gehouden;
- b. een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw bedoeld voor wonen of een ander soort verblijf van mensen op een bouwperceel wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat voldoende parkeerplaatsen zullen worden aangelegd;
- c. of sprake is van voldoende parkeerplaatsen wordt bepaald door het gemeentelijke parkeerbeleid, met dien verstande dat het totale aantal benodigde parkeerplaatsen naar boven wordt afgerond naar het eerstvolgende hele getal;
- d. parkeerplaatsen ten dienste van de zich op een bouwperceel bevindende functie worden aangelegd op het bouwperceel waarop die functie zich bevindt;
- e. de afmetingen van een parkeerplaats dienen te voldoen aan het parkeerbeleid.

### 19.3 Afwijken van de gebruiksregels

#### 19.3.1 Parkeernorm

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 19.2 onder c, mits is aangetoond dat:
  1. de te vestigen functie een andere/verminderde behoefte aan parkeerplaatsen kent vanwege onder andere exploitatie, arbeidsintensiteit, aandeel bezoekers en/of vervoersmanagement, en/of;
  2. sprake is van de mogelijkheid dat voor een functie beschikbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte voor meer dan één functie kunnen dienen, en/of;
  3. sprake is van beschikbare alternatieve vervoerswijzen op korte afstand van de te vestigen functie en hiervan wordt door een substantieel aandeel van de gebruikers van die functie gebruikgemaakt.
- b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 19.2 onder d, mits:
  1. geen sprake is van een onevenredige toename van de parkeerdruk in het openbaar gebied, en;
  2. geen sprake is van een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid, en;
  3. geen sprake is van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld.

### 19.4 Uitzondering

Het bepaalde in 19.2 onder a en b is niet van toepassing ingeval een bouwwerk ten gevolge van een calamiteit geheel verloren is gegaan en dit bouwwerk, indien en voor zover sprake is van dezelfde functie en omvang, wordt herbouwd en op gelijke wijze in het aantal parkeerplaatsen wordt voorzien als voor de calamiteit feitelijk het geval was, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.



## **Artikel 20 Algemene aanduidingsregels**

### **20.1 Vrijwaringszone - beschermingszone waterkering**

#### *20.1.1 Aanduidingsomschrijving*

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - beschermingszone waterkering' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het doelmatig en veilig functioneren van de waterkering.

#### *20.1.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 20.1.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van werken of opgaande (hout)beplanting, dan wel aanwezige (hout)beplanting te verwijderen;
- b. het brengen, hebben of houden van vaste stoffen en voorwerpen op andere dan daarvoor kennelijk bestemde plaatsen.

#### *20.1.3 Verlening omgevingsvergunning*

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

#### *20.1.4 Uitzonderingen omgevingsvergunning*

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

### **20.2 Vrijwaringszone - buitenbeschermingszone waterkering**

#### *20.2.1 Aanduidingsomschrijving*

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - buitenbeschermingszone waterkering' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het doelmatig en veilig functioneren van de waterkering.

#### *20.2.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 20.2.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verrichten van afgravingen voor het winnen van delfstoffen of specie en seismische onderzoeken;
- b. het hebben of brengen van werken met een overdruk van 10 bar of meer;
- c. het hebben van explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen.

#### *20.2.3 Verlening omgevingsvergunning*

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

#### *20.2.4 Uitzonderingen omgevingsvergunning*

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

### **20.3 Vrijwaringszone - molenbiotoop**

#### *20.3.1 Aanduidingsomschrijving*

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

#### *20.3.2 Bouwregels*

In afwijking van het bepaalde bij de in hoofdstuk 2 bedoelde bestemming(en) mogen binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen, bouwwerken niet worden gebouwd voor zover de bouwhoogte hoger is dan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande molenwiek vermeerderd met 1/50.

#### *20.3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 20.3.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van gronden hoger dan de hoogte die op grond van het bepaalde in artikel 20.3.2 is toegestaan voor bouwwerken;
- b. het aanleggen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur met een hoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel 20.3.2 is toegestaan voor bouwwerken;
- c. het aanplanten van bomen en/of houtgewas en het aanbrengen van beplanting met een hoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel 20.3.2 is toegestaan voor bouwwerken.

#### *20.3.4 Verlening omgevingsvergunning*

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de molen.

#### *20.3.5 Uitzonderingen omgevingsvergunning*

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

### **20.4 Vrijwaringszone - provinciale vaarweg**

#### *20.4.1 Aanduidingsomschrijving*

De voor 'vrijwaringszone - provinciale vaarweg' aangewezen gronden zijn, behalve de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het voorkomen van belemmeringen voor:

- a. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- b. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;

- c. de toegankelijkheid van de provinciale vaarweg voor hulpdiensten vanaf de wal;
- d. het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de provinciale vaarweg

#### *20.4.2 Bouwregels*

In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen mogen geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd.

#### *20.4.3 Afwijken van de bouwregels*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 20.4.2 voor het bouwen van nieuwe bouwwerken, mits rekening wordt gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor de in 20.4.1 onder a tot en met d genoemde belangen.

#### *20.4.4 Advies vaarwegbeheerder*

Voor de beoordeling of sprake is van belemmeringen als bedoeld in het artikel 20.4.3 wordt advies gevraagd aan de vaarwegbeheerder.

## **Artikel 21 Algemene procedureregels**

### **21.1 Nadere eisen**

Bij het stellen van nadere eisen dient bij de voorbereiding van het betreffende besluit de volgende procedure te worden gevolgd:

- a. Het ontwerp van het besluit met bijbehorende stukken ligt gedurende drie weken ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren in een of meer in de gemeente verspreid wordende dag- en/of nieuwsbladen bekend.
- c. In het voorkomende geval wordt tevens de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, naar aanleiding waarvan de nadere eisen worden gesteld, tevoren schriftelijk in kennis gesteld van de terinzagelegging.
- d. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit in te dienen bij burgemeester en wethouders.
- e. Burgemeester en wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, gemotiveerd.

### **21.2 Wijzigingen**

Met betrekking tot de voorbereiding van de wijziging van het plan ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening door Burgemeester en wethouders, is Afdeling 3.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 22 Overgangsrecht

#### 22.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 22.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan/inpassingsplan 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.

##### 22.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 22.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 22.1.1 met maximaal 10%.

##### 22.1.3 Uitzondering

Artikel 22.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 22.2 Overgangsrecht gebruik

##### 22.2.1 Algemeen

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

##### 22.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 22.2.1, 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.

##### 22.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 22.2.1, 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.

##### 22.2.4 Uitzondering

Artikel 22.2.1 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 Driegatenbrug 2016.

## **Bijlage bij regels**



## **Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten**

### **CATEGORIE I "LICHTE HORECA"**

Horecabedrijven, die gelet op de aard en omvang ervan zowel vanuit functionele als uit milieuoverwegingen (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) niet of nauwelijks storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven.

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- crêperie;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- snackbar;
- tearoom;
- ijssalon;
- restaurant;
- bistro;
- pension;
- bed & breakfast;
- hotel.

### **CATEGORIE II "MIDDELZWARE HORECA"**

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

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen).

### **CATEGORIE III "ZWARE HORECA"**

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

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen).



