

Bestemmingsplan W4

NL.IMRO.0547.BPw4-VG02

Regels

Vastgesteld 14 juli 2014

Grontmij Nederland B.V.

Verantwoording

Titel : bestemmingsplan W4

Subtitel : NL.IMRO.0547.BPw4-VG02

Projectnummer : 335425 /08

Referentienummer :

Revisie : VG02

Datum : 5 juni 2014

Auteur(s) : B. Dercksen, R. Nijdam

E-mail adres : bart.dercksen@grontmij.nl

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk1	Inleidende regels	6
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	17
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	18
Artikel 3	Bedrijf	18
Artikel 4	Detailhandel	20
Artikel 5	Detailhandel - Woonboulevard	21
Artikel 6	Groen	23
Artikel 7	Horeca	24
Artikel 8	Maatschappelijk	26
Artikel 9	Recreatie	28
Artikel 10	Recreatie - Hobbytuin	30
Artikel 11	Sport	31
Artikel 12	Tuin	32
Artikel 13	Verkeer	33
Artikel 14	Verkeer - Rijksweg	34
Artikel 15	Water	35
Artikel 16	Wonen	36
Artikel 17	Wonen - Uit te werken - 1	38
Artikel 18	Wonen - Uit te werken - 2	40
Artikel 19	Leiding - Gas	42
Artikel 20	Leiding - Water	44
Artikel 21	Waarde - Archeologie	46
Artikel 22	Waarde - Archeologie - hoge trefkans	48
Artikel 23	Waarde - Archeologie - middelhoge trefkans	50
Artikel 24	Waterstaat - Waterkering	51
Hoofdstuk3	Algemene regels	53
Artikel 25	Anti-dubbeltelregel	53
Artikel 26	Algemene aanduidingsregels	54
Artikel 27	Algemene afwijkingsregels	56
Artikel 28	Algemene bouwregels	57
Artikel 29	Algemene gebruiksregels	58
Artikel 30	Algemene wijzigingsregels	59
Artikel 31	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	60
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	61
Artikel 32	Overgangsrecht	61
Artikel 33	Slotregel	62

Bijlagen bij regels

Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2	Staat van Horeca-activiteiten

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan W4 van de gemeente Leiderdorp.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0547.BPw4-VG02

1.3 de verbeelding:

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

1.4 aanbouw:

een bijbehorend bouwwerk, 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 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 meldingplichtig 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 vervaardigen van producten, door de gebruik(st)er van de woning, dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingplichtig 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 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.

1.11 archeologisch onderzoek

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

1.12 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.

1.13 archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten.

1.14 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten.

1.15 bebouwing:

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

1.16 bebouwingspercentage:

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

1.17 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.

1.18 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.

1.19 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.20 bedrijfsinstallatie:

bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.21 bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen detailhandelbedrijf zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.22 bedrijfsmatige exploitatie:

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer c.q. exploitatie.

1.23 bedrijfsvloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.24 bedrijfswoning:

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

1.25 belemmeringenstrook

een in het Besluit externe veiligheid buisleidingen vastgelegde strook gereserveerd voor werkzaamheden van de leidingexploitant.

1.26 beperkt kwetsbaar object:

- a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen, 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. sport- en 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.

1.27 bestand:

- a. bij bebouwing: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat en is gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de planregels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan

bestaat en is vergund met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of kan worden gebruikt, dan wel nadien kan worden gebruikt krachtens een vergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de planregels anders is bepaald.

1.28 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.29 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.30 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.31 bijgebouw:

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

1.32 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.

1.33 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.34 bouwlaag:

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

1.35 bouwperceel:

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

1.36 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.37 bouwvlak:

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

1.38 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.

1.39 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.

1.40 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.

1.41 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.

1.42 detailhandel:

inrichting voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.43 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij zowel publiek, bedrijven, en/of (semi)overheden, al dan niet rechtstreeks te woord worden gestaan of geholpen, zoals technische, administratieve, zakelijke en bestuurlijke dienstverlening, alsmede handelsbemiddeling.

1.44 ecologische verbindingszone

een verbinding tussen natuurgebieden waarbij tevens het migreren van dieren en planten tussen natuurgebieden mogelijk is.

1.45 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

1.46 erftoegangsweg:

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

1.47 erker

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

1.48 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.

1.49 evenement:

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

1.50 extensief recreatief medegebruik:

recreatief gebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen.

1.51 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.

1.52 gebouw:

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

1.53 gebruiken:

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

1.54 geluidsbelasting vanwege een industrieterrein:

de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.55 geluidsbelasting vanwege het wegverkeer:

de gemiddelde geluidsbelasting over de dag-, avond- en nachtperiode (Lden) uitgedrukt in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.56 geluidsgevoelige functies:

bewoning of andere geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.57 geluidsgevoelige gebouwen:

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.58 gemeentelijk archeologische 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.

1.59 hogere grenswaarde:

een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder.

1.60 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.

1.61 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

1.62 inwoning:

twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van een of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn.

1.63 kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen/het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het afnemers niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.64 kap:

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

1.65 kwetsbaar object:

- a. woningen, hieronder begrepen woonwagens en woonschepen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten, onder 1.26;
- 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 m² per object;
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. kampeer- en andere recreatierreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

1.66 LPG-doorzet:

de afzet van LPG in m³ per jaar.

1.67 maatschappelijke voorzieningen:

culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen. Met ondergeschikte detailhandel wordt bedoeld beperkte en kleinschalige verkoop gerelateerd aan de maatschappelijke voorziening. Het heeft geen effect op de detailhandelsstructuur in de gemeente Leiderdorp.

1.68 maatvoeringsgrens:

de grens van een maatvoeringsvlak.

1.69 maatvoeringsvlak:

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

1.70 mantelzorg:

het bieden van zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.71 natuurwaarden:

de aan een gebied eigen zijnde ecologische waarden.

1.72 nevenactiviteit:

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat.

1.73 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 tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

1.74 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.75 omgevingsvergunning:

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

1.76 omgevingsvergunning ten behoeve van het slopen van bouwwerken:

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

1.77 ondersteunende horeca:

Het als nevenactiviteit verkopen van dranken en spijzen voor consumpties ter plaatse, in een openbaar toegankelijk commercieel bedrijf, waarbij:

- de horeca activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit;
- de openingstijden van de horeca activiteit zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- de toegang van de horeca activiteit gelijk is aan de toegang van de hoofdactiviteit (geen aparte ingang);
- voor de horeca activiteit geen aparte reclame mag worden gemaakt.

1.78 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 geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft.

1.79 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 nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

1.80 perifere detailhandel:

detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen; detailhandel in zeer volumineuze goederen: auto's, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen; tuincentra; bouwmarkten; grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bruto vloeroppervlak van minimaal 1.000 m².

1.81 permanente bewoning:

bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats.

1.82 prostitutie:

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

1.83 rijstrook

onderdeel van de rijbaan, begrensd door de lengtemarkering.

1.84 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.

1.85 slopen:

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

1.86 Staat van Bedrijfsactiviteiten:

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

1.87 Staat van Horeca-activiteiten:

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

1.88 uitbouw:

een bijbehorend bouwwerk, 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.

1.89 verkoopvloeroppervlak:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.

1.90 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 op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

1.91 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw.

1.92 wijziging:

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

1.93 woning:

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

1.94 woonark:

een woonboot, niet zijnde een woonschip of woonvaartuig die feitelijk niet geschikt is om mee te varen.

1.95 woonboot:

een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, dat hoofdzakelijk wordt gebruikt als of is bestemd tot woonverblijf, niet zijnde een object dat valt onder de Woningwet. Onder te verdelen in:

- a. woonark;
- b. woonschip;
- c. woonvaartuig

1.96 woonboulevard:

Perifere detailhandel gespecialiseerd in 'woninginrichting': meubelspecialzaken, slaapkamerspecialzaken, woningtextielzaken, babywoonwarenhuis, tegelhandel, keukenspecialzaken, kurk- en parketzaken, badkamer- en sanitairzaken en zonweringszaken, ondersteunende horeca.

1.97 woonschip:

een woonboot die aan de romp en de opbouw herkenbaar is als een schip, met een (grotendeels) authentiek karakter.

1.98 woonwagen:

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.99 woonwagenterrein:

een terrein bestaande uit meerdere standplaatsen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 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.

2.5 de horizontale diepte van een gebouw:

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 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.

2.8 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 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 1 en 2 als bedoeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten (opgenomen in bijlage 1 van deze regels), met uitzondering van:
 1. zelfstandige detailhandel, niet zijnde productiegebonden detailhandel;
 2. horeca;
 3. zelfstandige kantoren;
- b. bedrijfsgebonden kantoren;
- c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- d. groenvoorzieningen;
- e. straatmeubilair;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. bedrijfswoning;

met dien verstande dat:

- h. ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' een geluidscherm is toegestaan;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' de functie kantoren is toegestaan tot maximaal 15.000 m² bvo, verdeeld over de twee aanduidingsvlakken op de verbeelding;
 - j. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' maatschappelijke functies zijn toegestaan, zoals omschreven in artikel 8;
 - k. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een parkeergarage is toegestaan;
 - l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zorgboulevard' een zorgboulevard is toegestaan met zorg gerelateerde bedrijvigheid en voorzieningen;
 - m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - steenhandel' uitsluitend een steenhandel is toegestaan;
 - n. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tevens dienstverlening is toegestaan;
- met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeervoorzieningen, tuinen en erven en wegen en paden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' 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. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – 1' geldt een maximale bouwhoogte van 15 m over 40% van het totale oppervlak van de specifieke bouwaanduiding en een maximale bouwhoogte van 25 m over 60% van het totale oppervlak van de specifieke bouwaanduiding'.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- c. bedrijfsinstallaties en lichtmasten 6 m;
- d. geluidschermen 6 m.

3.2.3 Eisen geluidwerendheid kantoren

Met betrekking tot het gestelde in artikel 3.1 lid k geldt dat bij het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor panden op de kavels I en V van Vierzicht te worden aangetoond dat minimaal dezelfde geluidsituatie ontstaat (in overeenstemming met artikel 4 sub 4 van het Tracébesluit) als met de geluidschermen uit de in artikel 4 opgenomen tabel 3 van het Tracébesluit het geval is.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 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.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a. bedrijven als bedoeld in artikel 2.1 onder 3 van het Besluit omgevingsrecht;
- b. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- c. vuurwerkbedrijven;
- d. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, mits:

- a. het een bedrijf betreft dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het toestaan van een bedrijf dat is opgenomen in categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel een bedrijf dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in categorie 3.1, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersveiligheid;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden.

Artikel 4 Detailhandel

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c. groenvoorzieningen;
- d. straatmeubilair;
- e. nutsvoorzieningen;

met dien verstande dat:

- f. ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' uitsluitend een tuincentrum is toegestaan; met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' 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 perceel geheel worden bebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de in artikel 4.1 bedoelde gronden mogen erf- en terreinafscheidingen ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 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.

4.4 Specifieke gebruiksregel

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a. geluidsgevoelige gebouwen, tenzij uit een specifieke aanduiding volgt dat dit mogelijk is;
- b. kwetsbare objecten, tenzij uit een specifieke aanduiding volgt dat dit mogelijk is.

Artikel 5 Detailhandel - Woonboulevard

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel - Woonboulevard' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. perifere detailhandel gespecialiseerd in 'woninginrichting' met een bruto vloeroppervlak van minimaal 1.000 m² per vestiging, waaronder: meubelspecialzaken, slaapkamerspecialzaken, woningtextielzaken, babywoonwarenhuis, tegelhandel, keukenspecialzaken, kurk- en parketzaken, badkamer- en sanitairzaken en zonweringszaken;
- b. horeca ter plaatse van de aanduiding 'horeca', tot en met maximaal de categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten
- c. ondersteunende horeca;
- d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e. groenvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. nutsvoorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, tuinen en erven.

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 'maximale goot- en bouwhoogte' 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 perceel geheel worden bebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de in artikel 5.1 bedoelde gronden mogen de volgende bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd:

- a. erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 2 m;
- b. palen en masten tot maximaal 10 m;
- c. overige bouwwerken geen gebouw zijnde, waaronder reclame-uitingen, tot maximaal 5 m.

5.3 Afwijking van de bouwregels

5.3.1 Gebouwen

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

- a. de uitbreiding niet meer dan 10% bedraagt van het bestaande bruto vloeroppervlak 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 Specifieke gebruiksregel

5.4.1 Nevenassortiment

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 sub a ten behoeve van de verkoop van een nevenassortiment binnen perifere detailhandelsvestigingen onder de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 20% van het netto verkoopvloeroppervlak wordt voor de verkoop van het nevenassortiment gebruikt;
- b. het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment;
- c. uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur.

5.4.2 Terras

Gronden binnen de aanduiding 'terras' mogen worden gebruikt als terras behorende bij de daar aanwezige horeca, mits het oppervlakte van dit terras niet groter is dan de horeca waarbij het behoort.

5.4.3 Afwijking vloeroppervlak

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 sub a voor vestigingen met een lager bruto vloeroppervlak dan 1.000 m² onder de volgende voorwaarden:

- a. het betreft detailhandel binnen het thema 'woninginrichting' zoals omschreven onder artikel 5.1 sub a;
- b. de vestiging veroorzaakt geen onevenredig verstoring van de detailhandelsstructuur;
- c. er vindt geen verkoop van branchevreemde producten plaats;
- d. het REO wordt om advies gevraagd, tenzij in het regionale detailhandelsbeleid de vestiging is voorzien.

5.4.4 Gebruik in strijd met bestemming

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a. geluidsgevoelige gebouwen, tenzij uit een specifieke aanduiding volgt dat dit mogelijk is;
- b. kwetsbare objecten, tenzij uit een specifieke aanduiding volgt dat dit mogelijk is.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c. voet- en fietspaden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. extensief dagrecreatief medegebruik;
- f. straatmeubilair;
- g. nutsvoorzieningen
- h. perceelontsluitingen en verbindingen tussen naastgelegen hoofdwegen en parallelweg, waaronder een calamiteitenoprit ten behoeve van de rijksweg A4.

met dien verstande dat:

- i. ter plaatse van de aanduiding 'brug' een brug is toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' een geluidscherm dan wel een geluidwal is toegestaan;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' uitsluitend een erftoegangsweg ten behoeve van de ontsluiting van 'Wonen - Uit te werken - 1', 'Sport' en 'Groen' is toegestaan;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, paden en verhardingen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen een bouwvlak;
- b. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- c. de bouwhoogte van bruggen, dammen en duikers bedraagt maximaal 3 m.

6.2.2 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;
- c. de bouwhoogte van bruggen, dammen en duikers bedraagt maximaal 3 m;
- d. geluidschermen dan wel geluidwal 6 m.

Artikel 7 Horeca

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca tot en met maximaal categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten (opgenomen in bijlage 2 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, parkeervoorzieningen, tuinen en erven.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' 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.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de in artikel 7.1 bedoelde gronden mogen erf- en terreinafscheidingen ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:

- a. op de gronden die grenzen aan het openbaar gebied: 1 m;
- b. op overige gronden: 2 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Uitbreiding hoofdgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1 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.

7.3.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.2 voor het realiseren van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

- a. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast;
- b. het bouwwerk noodzakelijk is voor een doelmatig gebruik van de gronden.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1 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.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te 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 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c. groenvoorzieningen;
- d. straatmeubilair;
- e. speeltoestellen;
- f. nutsvoorzieningen;

met dien verstande dat:

- g. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' een begraafplaats is toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' een evenemententerrein is toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'jeugdopvang' uitsluitend een jeugdopvang is toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' een school is toegestaan;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kerk' een kerk is toegestaan;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf' een kinderdagverblijf en een buitenschoolse opvang is toegestaan;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - milieustraat' een milieustraat, een bordes met een maximale hoogte van 1,50 m en lichtmasten van maximaal 10 m zijn toegestaan;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - ziekenhuis' een ziekenhuis is toegestaan met een maximaal brutovloeroppervlak van 54.000 m²;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' windturbines zijn toegestaan met een maximale hoogte van 6 m;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvanginstallatie' een zend-/ontvanginstallatie is toegestaan;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, tuinen en erven.

8.2 **Bouwregels**

8.2.1 **Gebouwen**

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' 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. maximale bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.

8.2.2 **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Uitbreiding hoofdgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.1 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.

8.3.2 Derde bouwlaag

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.1 voor een hogere goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - extra bouwlaag', voor zover:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 12 m bedraagt en waarbij de bouwhoogte ten behoeve van een vide maximaal 13 m bedraagt;
- b. de extra bouwlaag ten behoeve van een maatschappelijk kantoor is;
- c. de bouwlaag aan de zijde van Holtlant minimaal 7,4 m uit de gevel terug ligt;
- d. het straat- en bebouwingsbeeld niet aangetast wordt;
- e. de bouwmogelijkheid niet tot onevenredige hinder voor omwonenden (schaduwwerking en privacy) leidt;
- f. er geen direct zicht op aangrenzende percelen aan de zijde van Holtlant is.

8.4 Specifieke gebruiksregel

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a. geluidgevoelige functies als bedoeld in artikel 1.56;
- b. kwetsbare objecten.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het toevoegen of verwijderen van aanduidingen ten behoeve van het toestaan of verwijderen van maatschappelijke voorzieningen die als geluidgevoelige functie of kwetsbaar object zijn aangemerkt, mits:

- a. ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
- b. de Omgevingsdienst om advies is gevraagd.

Artikel 9 Recreatie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

9.1.1 Algemeen

- a. extensieve dagrecreatie;
- b. recreatieverenigingen;
- c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- d. groenvoorzieningen;
- e. voet- en fietspaden;
- f. straatmeubilair;
- g. nutsvoorzieningen;

met dien verstande dat:

- h. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning is toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'brug' een brug is toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' een jachthaven is toegestaan met aanlegsteigers, loods, winterstalling, ondersteunende horeca (categorie I, opgenomen in bijlage 2 van de regels), gebruik als trouwlocatie, ondersteunende aan de bestemming gerelateerde detailhandel onder andere brandstoffenverkooppunt, water, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, afvalverzamelssystemen, bedrijfswoning en een clubgebouw;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'natuur' de gronden tevens bestemd zijn voor natuurontwikkeling;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kraan' een kraan is toegestaan;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - rijksmonumentale molen' een molen is toegestaan;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'sport' sportverenigingen zijn toegestaan;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'terras' is een gebouwd terras toegestaan;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan' een ijsbaan (is ook skeelerbaan) is toegestaan; met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, tuinen en erven en ondersteunende horeca.

9.1.2 Bedrijfsvloeroppervlakondersteunendehoreca

Voor de in artikel 9.1.1 genoemde horeca geldt dat het bedrijfsvloeroppervlak maximaal 15% bedraagt van het bestaande totale vloeroppervlak.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' 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.

9.2.2 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;

- c. de bouwhoogte van bruggen, dammen en duikers bedraagt maximaal 3 m;
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
- e. de bouwhoogte van de kraan bedraagt maximaal 10 m;
- f. de bouwhoogte bij 'aanduiding terras' bedraagt inclusief ballustrade maximaal 4 meter.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2.1 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.

9.3.2 Lichtmasten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2.2 onder c voor een grotere hoogte van lichtmasten met inachtnaam van de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte bedraagt maximaal 20 m;
- b. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast;
- c. ter plaatse geen onaanvaardbare lichthinder voor omwonenden ontstaat.

9.3.3 Bruggen

Bij omgevingsvergunning kan ten behoeve van een fietsverbinding worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2.2 onder c voor een grotere hoogte van bruggen met inachtnaam van de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte bedraagt maximaal 15 m;
- b. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast.

9.3.4 Bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2.1 voor een bijgebouw voor zover:

- a. het bijgebouw maximaal 30 m² betreft;
- b. het bijgebouw maximaal 3 meter hoog is;
- c. het bijgebouw minimaal 2 meter uit de erfgrens staat;
- d. het totaal aan bijgebouwen niet meer dan 150 m² betreft en maximaal 2 per vereniging;
- e. het kleinschalige opslag betreft ten behoeve van de aanwezige sport- en/of recreatievereniging die niet past bij of in het hoofdgebouw;
- f. het past in het landschappelijk karakter van de Munnikkenpolder.

9.3.5 Bedrijfswoningjachthaven

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1.1 lid j voor het toestaan van een tweede bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' voor zover:

- a. de bedrijfswoning maximaal 400 m³ betreft;
- b. de bedrijfswoning maximaal 8 meter hoog is;
- c. de noodzaak van twee fulltime beheerders aangetoond kan worden vanuit de bedrijfsvoering van de jachthaven;
- d. de bedrijfswoning in de directe nabijheid van de bestaande bebouwing (clubhuis, huidige bedrijfswoning) gerealiseerd wordt;
- e. de tweede bedrijfswoning niet al als woonboot binnen de aanduiding 'jachthaven' in de bestemming Water vergund is.

Artikel 10 Recreatie - Hobbytuin

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Hobbytuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. hobbytuinen;
- b. extensieve dagrecreatie;
- c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- d. groenvoorzieningen;
- e. straatmeubilair;
- f. nutsvoorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, paden, parkeervoorzieningen, hobbykasten, broeibakken, opbergkisten, tuinen en erven.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Per hobbytuin mag één hobbykas en één bergruimte worden gebouwd. De gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. het gezamenlijk oppervlak van de bebouwing is per hobbytuin maximaal 50 m²;
- b. de goothoogte is maximaal 3 m;
- c. de bouwhoogte is maximaal 3,5 m.

10.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt voor erf- en terreinafscheidingen maximaal 1 m.

Artikel 11 Sport

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

11.1.1 Algemeen

- a. sportactiviteiten in maximaal in de milieucategorie 1 en 2 als bedoeld in Staat van Bedrijfsactiviteiten (opgenomen in bijlage 1 van deze regels);
- b. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c. groenvoorzieningen;
- d. straatmeubilair;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. ondergeschikte buitenschoolse opvang;

met dien verstande dat:

- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - zwembad milieucategorie 3.1' een overdekt zwembad is toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' maatschappelijke functies zijn toegestaan, zoals omschreven in artikel 8.1.

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, tuinen en erven en ondersteunende horeca (categorie I, opgenomen in bijlage 2 van de regels).

11.1.2 Bedrijfsvloeroppervlakondersteunendehoreca

Voor de in artikel 11.1.1 genoemde horeca geldt dat het bedrijfsvloeroppervlak maximaal 15% bedraagt van het bestaande totale vloeroppervlak.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' 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.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
- b. de hoogte van speelinstallaties en ballenvangers bedraagt maximaal 8 m;
- c. de hoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 8 m, of maximaal de hoogte van de bestaande lichtmasten waar deze nu de 8 m overschrijden;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 5 m.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.2.2 onder b voor een grotere hoogte van lichtmasten met inachtnaam van de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte bedraagt maximaal 20 m;
- b. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast;
- c. ter plaatse geen onaanvaardbare lichthinder voor omwonenden ontstaat.

Artikel 12 Tuin

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

12.2.2 Erkers

In afwijking van artikel 12.2.1 zijn bestaande erkers toegestaan.

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan met uitzondering van erfscheidingen;
- b. de hoogte van erfscheidingen bedraagt 1 m.

12.3 Afwijken van bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.2.1 voor nieuwe erkers met inachtnaam van de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte bedraagt maximaal 5 m²;
- b. de bouwhoogte is maximaal eerste bouwlaag van het aangrenzende hoofdgebouw plus 0,3 m;
- c. de diepte bedraagt maximaal 1,5 m;
- d. de afstand tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 1 m;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de privacy en bezonning van belendende percelen;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 13 Verkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erftoegangswegen;
- b. gebiedsontsluitingswegen ter plaatse van de Mauritssingel, Persant Snoepweg, Simon Smitweg en Willem Alexanderlaan, waarbij het aantal rijstroken maximaal 2 bedraagt exclusief opstelstroken;
- c. wandel- en fietspaden;
- d. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, waaronder gebouwde parkeervoorzieningen;
- e. straatmeubilair en afvalverzamelingsvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. in- en uitritten;
- h. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;

met dien verstande dat:

- i. ter plaatse van de aanduiding 'garage' garages zijn toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' een overkluizing ten behoeve van de woonfunctie is toegestaan.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- c. maximale bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.

13.2.2 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 bouwwerken geen gebouwen zijnde voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 10 m;
- c. de bouwhoogte van bruggen, dammen en duikers bedraagt maximaal 3 m.

Artikel 14 Verkeer - Rijksweg

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen en straten met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer, waarbij het aantal rijstroken maximaal 2x3 bedraagt;
- b. groenvoorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- d. nutsvoorzieningen;

met dien verstande dat:

- e. ter plaatse van de aanduiding 'brug' een brug is toegestaan;
- met bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

14.2.2 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 bouwwerken geen gebouwen zijnde voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 20 m;
- c. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals geluidschermen, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, bedraagt maximaal 10 m.

Artikel 15 Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- b. extensief recreatief medegebruik;

met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'brug' een brug is toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' een geluidscherm dan wel een geluidwal is toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' een jachthaven met steigers en ligplaatsen is toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats', ligplaatsen zijn toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - ligplaats clubhuis' een clubhuis is toegestaan van maximaal 200 m² bvo;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'sport' tevens kanosport is toegestaan;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

15.1.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van hetgeen vermeld onder artikel 15.1 lid e.

15.1.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte van bruggen bedraagt maximaal 10 m;
- b. de bouwhoogte van steigers bedraagt maximaal 1 m;
- c. de bouwhoogte van geluidschermen dan wel geluidswallen bedraagt maximaal 6 m.

15.1.3 Eilanden

In het watergebied van de Munikkenpolder mag maximaal 29.000 m² aan eilanden worden opgenomen.

15.2 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. Dit verbod geldt niet voor het innemen van een ligplaats met pleziervaartuigen aan (aanleg)steigers, in die gedeelten waar ingevolge artikel 15.1 steigers of ligplaatsen zijn toegestaan.

15.3 Afwijken van de bouwregels en specifieke gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.1 lid c voor het toestaan van een woonboot als bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' voor zover:

- a. de woonboot maximaal 400 m³ betreft;
- b. de woonboot maximaal 4 meter hoog is ten opzichte van de waterspiegel;
- c. de noodzaak van twee fulltime beheerders aangetoond kan worden vanuit de bedrijfsvoering van de jachthaven;
- d. de woonboot in de directe nabijheid van de bestaande bebouwing (clubhuis, huidige bedrijfswoning) gerealiseerd wordt;
- e. de tweede bedrijfswoning niet al binnen de aanduiding 'jachthaven' in de bestemming Recreatie vergund is.

Artikel 16 Wonen

16.1 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. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- d. groenvoorzieningen;
- e. straatmeubilair;
- f. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, tuinen en erven, wegen en paden..

16.2 Bouwregels

16.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale goothoogte' is ten minste de aangegeven minimale goothoogte en ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' is maximaal 1 woning per bouwvlak met minimaal 350 m³ toegestaan.

16.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. meer dan 50% van de in artikel 16.1 bedoelde gronden voor zover gelegen buiten het bouwvlak blijft onbebouwd;
- b. 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;
- c. de diepte van aan- en uitbouwen of aangebouwde overkapping bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- d. 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.

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan met uitzondering van erfscheidingen;
- b. de hoogte van erfscheidingen bedraagt maximaal 2 m.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Kap op vrijstaand bijgebouw of aan- en uitbouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.2.2 voor het bouwen van een kap op een vrijstaand bijgebouw of aan- en uitbouw, passend in het straat- en bebouwingsbeeld en waarbij de hoogte van het vrijstaande bijgebouw of aan- en uitbouw niet meer mag bedragen dan 6 m en de bouwmogelijkheid niet leidt tot een onevenredige hinder voor omwonenden (schaduwwerking of privacy).

16.3.2 Dakterrassen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.2.2 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 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;
- c. het dakterras is bereikbaar via een deur vanuit een ruimte op de 1^e of 2^e verdieping (2^e of 3^e bouwlaag) van een woning;
- d. de bouwmogelijkheid leidt niet onevenredige hinder voor omwonenden (schaduwwerking of privacy).

16.4 Afwijken van de gebruiksregels

16.4.1 Afwijking aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.1 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.

16.4.2 Afwijking aan huis verbonden beroep en bedrijf in vrijstaandbijgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.1 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 16.4.1 van overeenkomstige toepassing zijn.

Artikel 17 Wonen - Uit te werken - 1

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, conform artikel 16 Wonen;
- b. beroep en bedrijf aan huis, conform artikel 16 Wonen;
- c. tuinen en erven;
- d. wegen, straten, paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen;
- i. nutsvoorzieningen;

met dien verstande dat:

- j. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' uitsluitend een erftoegangsweg ten behoeve van ontsluiting van 'Wonen - Uit te werken - 1' en groenvoorzieningen zijn toegestaan, met maximaal 8 openbare parkeerplaatsen.

17.2 Uitwerkingsregels

17.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van de volgende bepalingen.

17.2.2 Geheel of in delen

De uitwerking van de bestemming 'Wonen - Uit te werken - 1' kan in zijn geheel dan wel in delen plaatsvinden.

17.2.3 Uitwerkingsregelsten aanzien van de inrichting

- a. in het gebied oostelijk van de Essenlaan (Samsomveld) mogen maximaal 12 woningen worden gebouwd. De woningen bestaan uit 2 bouwlagen met kap met een maximale bouwhoogte van 10 m. Tevens is per woning 1 bijgebouw toegestaan bestaande uit 1 bouwlaag met kap. Parkeren dient op eigen terrein te gebeuren (minimaal 2 parkeerplaatsen);
- b. in het gebied westelijk van de Essenlaan grenzend aan de Hoogmadeseweg mogen maximaal 13 woningen worden gebouwd. De woningen bestaan uit 2 bouwlagen met kap met een maximale bouwhoogte van 12 meter. Tevens is per woning 1 bijgebouw toegestaan bestaande uit 1 bouwlaag met kap. Parkeren dient op eigen terrein te gebeuren (minimaal 2 parkeerplaatsen);
- c. in het gebied westelijk van de Essenlaan (langs het zwarte pad) mag naast de bestaande woning maximaal 1 woning worden gebouwd. De woning bestaat uit 3 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 11 m. Tevens is 1 bijgebouw toegestaan bestaande uit 1 bouwlaag met kap. Parkeren dient op eigen terrein te gebeuren (minimaal 2 parkeerplaatsen);
- d. de ontsluiting vindt plaats vanaf de Hoogmadeseweg én de Kom van Aaiweg;
- e. de groenstructuur van de Essenlaan moet behouden blijven;
- f. ten behoeve van het tennispark worden parkeerplaatsen verplaatst en nieuw aangelegd met een ontsluiting aan de Hoogmadeseweg.

17.2.4 Uitwerkingsregelsten aanzien van de milieuaspecten

Voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. er dient door middel van archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat de planontwikkeling geen knelpunt oplevert voor mogelijk aanwezige archeologische resten;

- b. aangezien de planontwikkeling voor een toename van de verharding zorgt, dient te worden voldaan aan de eisen van watercompensatie van het hoogheemraadschap;
- c. er dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor woningbouw. Het Samsomveld is, op basis van het bodemonderzoek uit 2008, geschikt voor wonen met tuin. Ter plaatse van de tennisbanen is een indicatief bodemonderzoek verricht. Na de ontmanteling van de tennisbanen dient een nieuw bodemonderzoek conform de NEN5740 te worden uitgevoerd om vast te stellen of de locatie geschikt is voor wonen met tuin. Het bodemonderzoek is maximaal 5 jaar geldig voor de aanvraag van een omgevingsvergunning;
- d. voldaan moet worden aan de wettelijke geluidnormen. Mocht uit nog te verrichten akoestisch onderzoek blijken, dat de voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeerslawaai wordt overschreden, dan dient een hogere waarde te worden vastgesteld;
- e. voldaan moet worden aan de normen van externe veiligheid en het groepsrisico. Er moeten voldoende vluchtwegen van de A4 af worden aangelegd. Het groepsrisico is onderzocht en wordt verantwoord geacht;
- f. voldaan moet worden aan de normen voor verlichting en geluid vanwege tennisparken conform de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Aangezien het deelgebied westelijk van de Essenlaan in de geluidszone (30 m) en de lichthinderzone (30 m) van het tennispark ligt, dient bij de planuitwerking via nader onderzoek te worden aangetoond dat aanvullende akoestische maatregelen doeltreffend zijn en dat ter plaatse van de woningen wordt voldaan Algemene Richtlijnen betreffende lichthinder van de Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde (NSVV). Uit het akoestisch onderzoek moet blijken dat de geluidbelasting van de woningen vanwege het tennispark de volgende waarden niet overschrijdt:
 1. een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 50 dB(A);
 2. een maximaal geluidsniveau (piekgeluiden) van 70 dB(A);
 3. een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau vanwege de verkeersaantrekkende werking van 50 dB(A).

Daarbij zal rekening moeten worden gehouden met de activiteiten, die in artikel 2.18 van het Activiteitenbesluit buiten beschouwing blijven;

- g. aangetoond is dat de planontwikkeling geen knelpunten oplevert voor flora en fauna.

17.3 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan en met inachtneming van de in dat plan opgenomen regels.

17.4 Ontheffing van de bouwregels

Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van artikel 17.2, indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en gebruik, alsmede naar zijn afmetingen en zijn plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor ter inzage gelegd ontwerp.

17.5 Voorlopig bouwverbod en ontheffing

Zolang en voor zover de in lid 17.2 bedoelde uitwerking nog niet is vastgesteld en 6 weken ter inzage heeft gelegen, mag er niet worden gebouwd.

Artikel 18 Wonen - Uit te werken - 2

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, conform artikel 16 Wonen;
- b. beroep en bedrijf aan huis, conform artikel 16 Wonen;
- c. tuinen en erven;
- d. wegen, straten, paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen;
- i. nutsvoorzieningen.

18.2 Uitwerkingsregels

18.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van de volgende bepalingen.

18.2.2 Uitwerkingsregeslten aanzien van de inrichting

Er mogen maximaal 3 woningen worden gebouwd. De woningen bestaan uit 2 bouwlagen met kap met een maximale bouwhoogte van 12 m. Tevens is per woning 1 bijgebouw toegestaan bestaande uit 1 bouwlaag met kap. Parkeren dient op eigen terrein te gebeuren (min. 2 parkeerplaatsen);

18.2.3 Uitwerkingsregelsten aanzien van de milieu-aspecten

Voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. er dient door middel van archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat de planontwikkeling geen knelpunt oplevert voor mogelijk aanwezige archeologische resten;
- b. aangezien de planontwikkeling voor een toename van de verharding zorgt, dient te worden voldaan aan de eisen van watercompensatie van het hoogheemraadschap;
- c. er dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor woningbouw. De chemische kwaliteit van de bodem is in 2005 onderzocht, de locatie is geschikt voor wonen met tuin. Bij de verkoop van het perceel dan wel bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van een pand moet een nieuw bodemonderzoek worden aangeleverd, omdat een bodemonderzoek maar 5 jaar geldig is.
- d. voldaan moet worden aan de wettelijke geluidnormen. Uit eerste onderzoeken blijkt mogelijkheid woningbouw, mits aan voorwaarden voldaan wordt. Er dient nader akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Voorwaarden met betrekking tot geluid zijn:
 1. de noordgevel aan de A4-zijde dient als dove gevel te worden uitgevoerd;
 2. er moet een besluit hogere grenswaarde verleend worden ten gevolge van de Mauritssingel (uitgaande van 50km/u weg);
 3. de woningen moeten een geluidsluwe zijde en buitenruimte hebben.
- e. voldaan moet worden aan de normen van externe veiligheid en het groepsrisico. Er moeten voldoende vluchtwegen van de A4 af worden aangelegd. Het groepsrisico is onderzocht en wordt verantwoord geacht;
- f. aangetoond is dat de planontwikkeling geen knelpunten oplevert voor flora en fauna.

18.3 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan en met inachtneming van de in dat plan opgenomen regels.

18.4 Ontheffing van de bouwregels

Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van artikel 18.2, indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en gebruik, alsmede naar zijn afmetingen en zijn plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor ter inzage gelegd ontwerp.

18.5 Voorlopig bouwverbod en ontheffing

Zolang en voor zover de in lid 18.2 bedoelde uitwerking nog niet is vastgesteld en 6 weken ter inzage heeft gelegen, mag er niet worden gebouwd.

Artikel 19 Leiding - Gas

19.1 Bestemmingsomschrijving

19.1.1 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.

19.1.2 Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen zijn op de in artikel 19.1.1 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

19.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen mogen binnen de belemmeringsstrook geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd.

19.3 Afwijking van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 19.2 voor het toestaan van de in artikel 19.1 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. de veiligheid van de in de belemmeringsstrook gelegen leiding niet in het geding is;
- c. advies is verkregen van de leidingbeheerder.

19.4 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.

19.5 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

19.5.1 Omgevingsvergunningplichtig werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 19.1.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diep ploegen, 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.

19.5.2 Weigering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 19.5.1 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.

19.5.3 Verlening

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

19.5.4 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;
- c. werkzaamheden die krachtens wet- of regelgeving vrijgesteld zijn, zoals bijvoorbeeld graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

Artikel 20 Leiding - Water

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een ondergrondse hoofdtransport waterleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – water’;
 - b. het beheer en onderhoud van de leiding;
- met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

20.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen mogen binnen de belemmeringstrook geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd.

20.3 Afwijking van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 20.2 voor het toestaan van de in artikel 20.1 genoemde functies en het bouwen van bouwwerken ten behoeve van die functies, mits:

- a. de veiligheid van de in de belemmeringstrook gelegen leiding niet in het geding is;
- b. advies is verkregen van de leidingbeheerder.

20.4 Specifieke gebruiksregels

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

20.5 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werken

20.5.1 Omgevingsvergunningsplichtigewerken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 20.1 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.

20.5.2 Weigering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.5.1 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.

20.5.3 Verlening

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

20.5.4 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;
- c. werkzaamheden die krachtens wet- of regelgeving vrijgesteld zijn, zoals bijvoorbeeld graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

Artikel 21 Waarde - Archeologie

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

21.2 Bouwregels

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

21.3 Afwijking van bouwregels

21.3.1 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 21.2 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.

21.3.2 Uitzonderingen

Afwijking als bedoeld in artikel 21.3.1 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.

21.3.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een afwijking als bedoeld in artikel 21.3.1, winnen 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.

21.4 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

21.4.1 Omgevingsvergunningplichtigewerken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 21.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk 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;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- 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.

21.4.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 21.4.1 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.

21.4.3 Adviesaanvraagdeskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een afwijking als bedoeld in artikel 21.4.1, winnen 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.

21.4.4 Uitzonderingen

Het in artikel 21.4.1 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. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- c. de werken en werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- e. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

21.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologie', indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

Artikel 22 Waarde - Archeologie - hoge trefkans

22.1 Bestemmingsomschrijving

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

22.2 Bouwregels

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

22.3 Afwijking van de bouwregels

22.3.1 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 22.2 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.

22.3.2 Uitzonderingen

Afwijking als bedoeld in artikel 22.3.1 is niet vereist, indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten 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 m².

22.3.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een afwijking als bedoeld in artikel 22.3.1, winnen 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.

22.4 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

22.4.1 Omgevingsvergunningplichtig werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 22.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk 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 0,30 m;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharden 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.

22.4.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.4.1 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.

22.4.3 Adviesaanvraagdeskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een afwijking als bedoeld in artikel 22.4.1, winnen 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.

22.4.4 Uitzonderingen

Het in artikel 22.4.1 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 100 m²;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken en werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- f. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

22.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 23 Waarde - Archeologie - middelhoge trefkans

23.1 Bestemmingsomschrijving

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

23.2 Bouwregels

23.2.1 Eisen bij omgevingsvergunning

In geval van een aanvraag van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, betreffende de gronden als bedoeld in artikel 23.1 kan in het belang van de archeologische monumentenzorg bij het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning worden bepaald dat, alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van Burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

23.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het archeologisch rapport, zoals bepaald in artikel 23.2.1, blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kan het Burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. het treffen van technische maatregelen, waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen; of
- c. de activiteit die tot bodemverstoring leidt, laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

23.2.3 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 23.2.1 en 23.2.2 geldt niet voor:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,30 m en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Artikel 24 Waterstaat - Waterkering

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals duikers, keerwanden en merktekens.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

24.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

24.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m.

24.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 24.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

24.4 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

24.4.1 Omgevingsvergunningplichtigewerken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 24.1 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 verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen 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.

24.4.2 Advies beheerder waterkering

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

24.4.3 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 25 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 26 Algemene aanduidingsregels

26.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

26.1.1 Aanduidingsomschrijving

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

26.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen mogen:

- a. binnen een afstand van 100 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;
- b. 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.

26.1.3 Afwijking van bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 26.2.1 voor het bouwen overeenkomstig het bepaalde in de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de molen.

26.1.4 Omgevingsvergunningen behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 26.1.1 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 26.1.2 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 26.1.2 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 26.1.2 is toegestaan voor bouwwerken.

26.1.5 Verlening omgevingsvergunning

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

26.1.6 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.

26.2 Milieuzone - bodembeschermingsgebied

26.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - bodembeschermingsgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van de bodem.

26.2.2 *Bouwregels*

Binnen de bestemming mag niet worden gebouwd.

26.2.3 *Afwijking van bouwregels*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 26.2.2 voor het bouwen overeenkomstig het bepaalde in de andere bestemmingen, mits het bevoegd gezag Wet bodembescherming heeft ingestemd met het plan.

26.2.4 *Omgevingsvergunningen behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 26.1.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van gronden;
- b. het aanleggen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur;
- c. alle werkzaamheden waarbij dieper dan 0,50 meter min maaiveld wordt gegraven.

26.2.5 *Verlening omgevingsvergunning*

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de gemeente en het bevoegd gezag Wet bodembescherming heeft ingestemd met het plan.

26.2.6 *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.

Artikel 27 Algemene afwijkingsregels

27.1 Algemene afwijking

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

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen, zijnde, wordt vergroot tot maximaal 6 m.

27.2 Voorwaarden afwijking

Afwijking als bedoeld in artikel 27.1 is slechts toegestaan, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 28 Algemene bouwregels

28.1 Overschrijding bouwgrenzen

28.1.1 Ondergeschiktebouwdelen

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

- a. stoepen, stoeptreden, 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 voorgevelbouw 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.

28.1.2 Dakopbouwen t.b.v. noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties

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.

28.2 Ondergronds bouwen

28.2.1 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.

28.2.2 Afwijking ondergrondse bouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 28.2.1 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 meter 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 29 Algemene gebruiksregels

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.

Artikel 30 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 31 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 32 Overgangsrecht

32.1 Overgangsrecht bouwwerken

32.1.1 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.

32.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 32.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

32.1.3 Uitzondering

Artikel 32.1.1 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 overgangsbepaling van dat plan.

32.2 Overgangsrecht gebruik

32.2.1 Algemeen

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

32.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 32.2.1, 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.

32.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 32.2.1, 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.

32.2.4 Uitzondering

Artikel 32.2.1 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 33 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan W4

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 14 juli 2014.

De voorzitter, De griffier,

.....