

Uitwerkingsplan

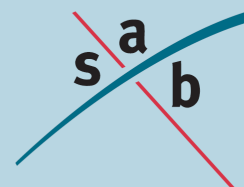
# Plantage

Gemeente Leiderdorp

Gemeente  
Leiderdorp



Datum: 22 december 2014  
Projectnummer: 140462  
NL.IMRO.0547.UPplantage-ON01





# INHOUD

## REGELS

<b>1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	11
<b>2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>12</b>
Artikel 3	Groen	12
Artikel 4	Tuin	13
Artikel 5	Verkeer	14
Artikel 6	Water	15
Artikel 7	Wonen	16
Artikel 8	Waarde - Archeologie	19
Artikel 9	Waterstaat - Waterkering	21
<b>3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>23</b>
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 11	Algemene bouwregels	24
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	26
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	28
Artikel 15	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	29
<b>4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>30</b>
Artikel 16	Overgangsrecht	30
Artikel 17	Slotregel	31

## Bijlagen

Bijlage 1: Staat van Horeca-activiteiten

Bijlage 2: Staat van Bedrijfsactiviteiten

## De verbeelding

Verbeelding met legenda



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 *Plan*

Het uitwerkingsplan Plantage van de gemeente Leiderdorp;

### 1.2 *Uitwerkingsplan*

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0547.UPplantage-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

### 1.3 *De verbeelding*

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

### 1.4 *Aanbouw*

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

### 1.5 *Aanduiding*

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

### 1.6 *Aanduidingsgrens*

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.7 *Aan huis verbonden beroep*

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

### 1.8 *Aan huis verbonden bedrijf*

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

- 1.9 Achtergevel**  
De gevel van een woning die parallel loopt aan de voorgevel van die woning;
- 1.10 Afwijken 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;
- 1.11 Archeologische deskundige**  
Professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen;
- 1.12 Archeologisch onderzoek**  
Diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;
- 1.13 Archeologisch rapport**  
In rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden;
- 1.14 Archeologische verwachting**  
De aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;
- 1.15 Archeologische waarde**  
De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;
- 1.16 Bebouwing**  
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 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 Bedrijfsmatige exploitatie**  
Het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer c.q. exploitatie;

**1.20 Bedrijfsvloeroppervlak**

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

**1.21 Bestaand**

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

**1.22 Bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak;

**1.23 Bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.24 Bijgebouw**

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

**1.25 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;

**1.26 Bouwgrens**

De grens van een bouwvlak;

**1.27 Bouwlaag**

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

**1.28 Bouwperceel**

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

**1.29 Bouwvlak**

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

**1.30 Bouwvlakgrens**

De grens van een bouwvlak;

**1.31 Bouwwerk**

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de grond is verbonden;

- 1.32 *Brutovloeroppervlak***  
De totale vloeroppervlakte van winkels, (ondergeschikte) horeca, dienstverlening, kantoren of bedrijven met inbegrip van daartoe behorende magazijnen en overige dienst-ruimten gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de schei-dingsmuren;
- 1.33 *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;
- 1.34 *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;
- 1.35 *Detailhandel***  
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of be-drijfsactiviteit;
- 1.36 *Eerste bouwlaag***  
De bouwlaag op de begane grond;
- 1.37 *Erftoegangsweg***  
Een weg met een verblijfsfunctie, bestemd voor het toegankelijk maken van percelen. Binnen de bebouwde kom is de maximum snelheid 30 km/h;
- 1.38 *Erker***  
Een kleine grondgebonden uitbouw van een bouwlaag aan de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw;
- 1.39 *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;
- 1.40 *Extensief recreatief medegebruik***  
Recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen;
- 1.41 *Gebiedsontsluitingsweg***  
Een weg die zowel doorstroming als uitwisselen tot doel heeft met veelal een schei-ding van snel- en langzaamverkeer (parallele fietspaden) en gelijkvloerse kruisingen. Binnen de bebouwde kom is de maximum snelheid 50km/h;
- 1.42 *Gemeentelijke archeologisch deskundige***  
Professioneel archeoloog optredend voor de gemeente die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen;



- 1.43 Gebouw**  
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.44 Gebruiken**  
Gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;
- 1.45 Geluidsbelasting vanwege het wegverkeer**  
De gemiddelde geluidsbelasting over de dag-, avond- en nachtperiode ( $L_{den}$ ) uitdrukt 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;
- 1.46 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;
- 1.47 Hoofdgebouw**  
Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- 1.48 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;
- 1.49 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;
- 1.50 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;
- 1.51 Kap**  
Een dakafdekking bestaande uit een constructie van hellende dakvlakken met een helling van maximaal 60 graden;
- 1.52 Maatvoeringsgrens**  
De grens van een maatvoeringsvlak;

- 1.53 Maatvoeringsvlak**  
Een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;
- 1.54 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;
- 1.55 Nadere eis**  
Een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.56 Nevenactiviteit**  
Een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m<sup>2</sup>), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat;
- 1.57 Normaal onderhoud, gebruik en beheer**  
Een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;
- 1.58 Omgevingsvergunning**  
Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 1.59 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**  
Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.60 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**  
Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3. onder b van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.61 Overig bouwwerk**  
Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 1.62 Overkapping**  
Een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;

- 1.63 Peil**
- a voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
  - b voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
  - c indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;
- 1.64 Prostitutie**
- Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.65 Rijstrook**
- Onderdeel van de rijbaan, begrensd door de lengtemarkering;
- 1.66 Staat van Bedrijfsactiviteiten**
- Een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;
- 1.67 Staat van Horeca-activiteiten**
- Een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van horecabedrijven;
- 1.68 Seksinrichting**
- Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.69 Slopen**
- Het al dan niet geheel afbreken van gebouwen en andere bouwwerken;
- 1.70 Tussengoothoogte**
- Goothoogte die zich bevindt tussen twee-onder-een-kap woningen;
- 1.71 Uitbouw**
- Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.72 Uitvoeren**
- Uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;
- 1.73 Veranda**
- Uitbouw zonder wanden, anders dan die van het hoofdgebouw waaraan ze bevestigd is;

- 1.74 Voorgevel**  
De gevel van een hoofdgebouw waar op de verbeelding een aanduiding 'gevellijn' is opgenomen;
- 1.75 Wijziging**  
Een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.76 Woning**  
Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- 1.77 Woonark**  
Een woonboot, niet zijnde een woonschip of woonvaartuig die feitelijk niet geschikt is om mee te varen;
- 1.78 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.
- 1.79 Woonschip**  
Een woonboot die aan de romp en de opbouw herkenbaar is als een schip, met een (grotendeels) authentiek karakter;
- 1.80 Woonvaartuig**  
Een woonboot met een casco dat herkenbaar is als een van origine varend schip, waaronder begrepen een dekschuit, met een gehele of gedeeltelijke opbouw;
- 1.81 Zijgevel**  
Een gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de achtergevel of voorgevel.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

### **2.1 Algemeen**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1.1 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;
- 2.1.2 De bouwhoogte van een bouwwerk  
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouwen zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- 2.1.3 De dakhelling  
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 2.1.4 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;
- 2.1.5 De horizontale diepte van een gebouw  
De diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;
- 2.1.6 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;
- 2.1.7 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;
- 2.1.8 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.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b voet- en fietspaden;
- c speelvoorzieningen;
- d water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e extensief recreatief medegebruik;
- f straatmeubilair en kunstwerken (uitingen van kunst);
- g nutsvoorzieningen;
- h maximaal 7 parkeerplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'; met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, paden en verhardingen.

#### 3.2 *Bouwregels*

##### 3.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

##### 3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de bouwhoogte van palen en masten bedraagt maximaal 10 m;
- b de bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt maximaal 5 m;
- c de bouwhoogte van kunstwerken bedraagt maximaal 8 m.

## **Artikel 4 Tuin**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen waaronder begrepen parkeervoorzieningen ten behoeve van naastgelegen woningen.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Gebouwen**

Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van veranda's en erkers.

a erkers voldoen aan de volgende kenmerken:

- 1 de breedte van erkers ter plaatse van de voorgevel van woningen bedraagt ten hoogste 73% van de voorgevel per woning;
- 2 de bouwhoogte bedraagt maximaal de eerste bouwlaag van het aangrenzende hoofdgebouw plus 0,3 m bedraagt;
- 3 de diepte bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- 4 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bij vrijstaande woningen en twee-aan-een gebouwde woningen bedraagt ten minste 1 m;

b veranda's voldoen aan de volgende kenmerken:

- 1 de bouwhoogte van de veranda bedraagt maximaal de hoogte van de goothoogte van het hoofdgebouw waar de veranda aan is bevestigd;
- 2 de diepte bedraagt maximaal 3 m.

#### **4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde**

a bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan met uitzondering van terrein- en erfscheidingen;

b de hoogte van terrein- en erfscheidingen bedraagt maximaal 1 m.

## **Artikel 5 Verkeer**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a erftoegangswegen;
- b wandel- en fietspaden;
- c parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- d straatmeubilair en afvalverzamelingsvoorzieningen;
- e nutsvoorzieningen;
- f in- en uitritten;
- g waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

### **5.2 Bouwregels**

#### 5.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### 5.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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



## **Artikel 6 Water**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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

### **6.2 Bouwregels**

#### 6.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### 6.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde anders dan voor de waterwegaanduiding, geleiding of tolheffing, maximaal:

- a bruggen, dammen, duikers en viaducten 3 m.

### **6.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken als ligplaats voor woonschepen, plezier- of beroepsvaart.

## Artikel 7 Wonen

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het wonen, waarbij per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan dan wel, indien aangegeven, maximaal het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
  - b aan huis verbonden beroep in de woning, c.q. aan- of uitbouw, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlakte van de gebouwen;
  - c nutsvoorzieningen;
  - d water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, (voor-)tuinen, erven, bergruimte en parkeervoorzieningen.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Hoofdgebouwen (woning)

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- c in afwijking van sub b is een tussengoothoogte toegestaan van maximaal 7,5 m;
- d ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- e hoofdgebouwen dienen verplicht te worden voorzien van een kap;
- f in de zijdakvlakken zijn dakkapellen toegestaan, welke voldoen aan de volgende kenmerken:
  - 1 één of meer per dakvlak;
  - 2 de dakkapel is maximaal 2,10 m hoog;
  - 3 de dakkapel is voorzien van een plat dak;
  - 4 het dakvlak mag voor maximaal 50 % worden doorbroken met een dakkapel;
  - 5 de maximale breedte dakkapel bedraagt 5 m;
  - 6 tussen twee dakkapellen is de afstand minstens 1 m en tussen dakkapel en dakrand is de afstand tevens minsten 1 m;
  - 7 er blijft 0,40-1,3 m dakvlak onder de dakkapel aanwezig, gemeten vanaf de dakgoot;
  - 8 er blijft minstens 0,5 m dakvlak boven de dakkapel aanwezig;
- g in afwijking van sub a is aan de zijgevel een uitbreiding van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak toegestaan ten behoeve van een architectonisch element welke voldoet aan de volgende kenmerken:
  - 1 de hoogte bedraagt maximaal de maximale hoogte van het aangrenzende hoofdgebouw;
  - 2 de goothoogte bedraagt maximaal de maximale goothoogte van het aangrenzende hoofdgebouw;
  - 3 het element moet van een kap zijn voorzien;
  - 4 de diepte bedraagt maximaal 1,3 m;
  - 5 de breedte bedraagt maximaal 4,61 m;
  - 6 maximaal één per woning.

- 7.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen  
Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw voldoen aan de volgende kenmerken:
- a de hoogte van aan- en uitbouwen of aangebouwde overkapping bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,3 m;
  - b de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,3 m en niet meer dan 3 m;
  - c meer dan 50% van het bouwperceel voor zover gelegen buiten het bouwvlak blijft onbebouwd;
  - d de diepte van aan- en uitbouwen of aangebouwde overkapping bedraagt niet meer dan 3,5 m;
  - e aan een aan- en uitbouw is een veranda toegestaan welke voldoet aan de volgende kenmerken:
    - 1 de bouwhoogte van de veranda bedraagt maximaal de hoogte van de goothoogte van het hoofdgebouw waar de veranda aan is bevestigd;
    - 2 de diepte bedraagt maximaal 3 m.
- 7.2.3 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.

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

- 7.3.1 Kap op vrijstaand bijgebouw of aan- en uitbouw  
Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 voor het bouwen van een kap op een vrijstaand bijgebouw of aan- en uitbouw met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a de hoogte van het vrijstaande bijgebouw of aan- en uitbouw niet meer mag bedragen dan 6 m, met dien verstande dat de goothoogte in overeenstemming blijft met lid 7.2.2a;
  - b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de privacy en bezonning van belendende percelen;
  - c er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld.
- 7.3.2 Dakterrassen  
Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 voor het realiseren van een dakterras, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a het dakterras mag uitsluitend worden gerealiseerd op een aan- of uitbouw aan de achterzijde en zijkant van het hoofdgebouw;
  - b het dakterras wordt omsloten door een hekwerk waarvan de maximale bouwhoogte de oorspronkelijke bouwhoogte van het platte dak van het gebouw + 1,5 m bedraagt;
  - c het dakterras is bereikbaar via een deur vanuit een ruimte op de 1<sup>e</sup> of 2<sup>e</sup> verdieping van een woning;
  - d er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de privacy en bezonning van belendende percelen;
  - e er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld.

#### **7.4 Specifieke gebruiksregels**

Een bouwperceel met een bestemming als bedoeld in lid 7.1 mag slechts in gebruik zijn en worden genomen ten behoeve van het wonen, indien op dat bouwperceel minimaal 2 parkeerplaatsen zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden, de meest noordwestelijke woning aan de zijde van het tennispark/Zwarte Pad van het plangebied is van deze verplichting uitgezonderd.

#### **7.5 Afwijken van de gebruiksregels**

##### **7.5.1 Afwijking aan huis verbonden bedrijf**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 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.

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

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep en bedrijf in een vrijstaand bijgebouw met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a het gebruik heeft slechts een beperkte ruimtelijke uitstraling;
- b de voorwaarden genoemd onder lid 7.5.1, met uitzondering van lid b, van overeenkomstige toepassing zijn.

## Artikel 8 Waarde - Archeologie

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

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

### 8.2 Bouwregels

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

### 8.3 Afwijken van de bouwregels

#### 8.3.1 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2 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.

#### 8.3.2 Uitzonderingen

Afwijking als bedoeld in artikel 8.3.1 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 er sprake is van bodemingrepen niet dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld.

#### 8.3.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een afwijking als bedoeld in artikel 8.3.1, 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.

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

#### 8.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 8.1 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 dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- 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.

#### 8.4.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 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.

#### 8.4.3 Adviesaanvraag deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een afwijking als bedoeld in artikel 8.4.1, 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.

#### 8.4.4 Uitzonderingen

Het in artikel 8.4.1 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 niet dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- 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.

### **8.5 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 9 Waterstaat - Waterkering

### 9.1 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.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 8) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

#### 9.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### 9.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

### 9.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

#### 9.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 9.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

#### 9.4.2 Advies beheerder waterkering

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

#### 9.4.3 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.

### **9.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a het toevoegen van de bestemming Waterstaat - Waterkering, indien uit een besluit van het Hoogheemraadschap blijkt dat dit wenselijk is;
- b het verwijderen van de bestemming Waterstaat - Waterkering, indien uit een besluit van het Hoogheemraadschap blijkt dat dit mogelijk is.



### **3 Algemene regels**

#### **Artikel 10 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 11 **Algemene bouwregels**

### **11.1 Overschrijding bouwgrenzen**

#### 11.1.1 Ondergeschikte bouwdelen

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

- a stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen, voor zover zij de grens van een weg niet overschrijden;
- b plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen indien de overschrijding van de voorgevelbouwrens niet meer dan 12 cm bedraagt;
- c gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, balkons, galerijen en luifels, mits zij de bouwrens met 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 bouwrens met 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 voorgevelbouwrens met meer dan 1 m overschrijden en niet lager zijn geplaatst dan 4,20 m boven de hoogte van een weg.

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

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

### **11.2 Ondergronds bouwen**

#### 11.2.1 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.

#### 11.2.2 Afwijking ondergrondse bouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.1 onder a ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bestaande, bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de hoogte van kelders bedraagt ten hoogste 0,1 m beneden peil;

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

### **11.3 Bestaande maatvoering**

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, dakkapellen, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan c.q. afwijkt van de bouwregels, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, situering dakkapel en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal is toegestaan.

## **Artikel 12 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, erotisch getinte vermaaksfunctie, dan wel ten behoeve van prostitutie.

## **Artikel 13 Algemene afwijkingsregels**

### **13.1 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 zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen, zijnde, behoudens erf- en perceelsscheidingen, wordt vergroot tot maximaal 6 m.

### **13.2 Voorwaarden afwijking**

Afwijking als bedoeld in lid 13.1 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;
- c het bouwwerk noodzakelijk is voor een doelmatig gebruik van de gronden.

## **Artikel 14 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 15 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 ruimte tussen bouwwerken.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 16 Overgangsrecht

#### 16.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

##### 16.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het uitwerkingsplan 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.

##### 16.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 16.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 16.1.1 met maximaal 10%.

##### 16.1.3 Uitzondering

Lid 16.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 16.2 *Overgangsrecht gebruik*

##### 16.2.1 Algemeen

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

##### 16.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het uitwerkingsplanstrijdige gebruik, bedoeld in lid 16.2.1, 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.

##### 16.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 16.2.1, 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.

##### 16.2.4 Uitzondering

Lid 16.2.1 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 17 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het uitwerkingsplan Plantage.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....