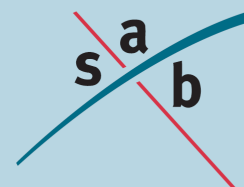


bestemmingsplan

# Kort Ambacht

Gemeente Zwijndrecht

Datum: 26 juni 2012  
Projectnummer: 80540  
ID: NL.IMRO.0642.bp07kortambacht-3001





## Regels

### INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	12
<b>2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>14</b>
Artikel 3	Bedrijf	14
Artikel 4	Bedrijf - Nutsvoorziening	15
Artikel 5	Cultuur en ontspanning	15
Artikel 6	Dienstverlening	16
Artikel 7	Gemengd	16
Artikel 8	Groen	18
Artikel 9	Horeca	19
Artikel 10	Kantoor	19
Artikel 11	Maatschappelijk	19
Artikel 12	Maatschappelijk - Begraafplaats	20
Artikel 13	Recreatie	21
Artikel 14	Sport	21
Artikel 15	Tuin	22
Artikel 16	Verkeer	23
Artikel 17	Verkeer - Verblijfsgebied	23
Artikel 18	Water	24
Artikel 19	Wonen	25
Artikel 20	Leiding - Gas	27
Artikel 21	Leiding - Riool	28
Artikel 22	Leiding - Waterstof	29
Artikel 23	Waarde - Archeologie	31
Artikel 24	Waterstaat - Waterkering	32
Artikel 25	Waterstaat - Waterstaatkundige functie	34
<b>3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>35</b>
Artikel 26	Anti-dubbeltelbepaling	35
Artikel 27	Algemene bouwregels	35
Artikel 28	Algemene gebruiksregels	35
Artikel 29	Algemene aanduidingsregels	36
Artikel 30	Algemene afwijkingsregels	36
Artikel 31	Algemene wijzigingsregels	36
Artikel 32	Nadere eisen	37
Artikel 33	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	37
<b>4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>38</b>
Artikel 34	Overgangsrecht	38



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 **bestemmingsplan**

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0642.bp07kortambacht-3001 met bijbehorende regels;

### 1.2 **plan**

het bestemmingsplan Kort Ambacht van de gemeente Zwijndrecht;

### 1.3 **verbeelding**

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

### 1.4 **aan- en uitbouw**

bijbehorend bouwwerk van ten hoogste een bouwlaag;

### 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**

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerp-technisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van die woning, 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 en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, 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 **achtererf**

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

### 1.10 **afwijking van de bouwregels en/of van de gebruiksregels**

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

- 1.11 archeologisch onderzoek**  
een onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt;
- 1.12 bebouwing**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.13 bebouwingspercentage**  
het percentage dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;
- 1.14 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;
- 1.15 bedrijfsgebouw**  
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- 1.16 bedrijfswoning**  
een woning in of bij een bedrijfs- of agrarisch gebouw of op een bedrijven- of agrarisch terrein, die slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
- 1.17 beperkt kwetsbaar object**
- a verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen en -terreinen, zwembaden en speeltuinen;
  - b kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder c, vallen;
  - c kampeerterreinen 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;
- 1.18 bestaand**
- a bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een (bouwvergunning en) omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
  - b bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

- 1.19 bestemmingsgrens**  
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.20 bestemmingsvlak**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.21 bijgebouw**  
een op zich zelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat zowel qua bouwmassa als verschijningsvorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.22 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;
- 1.23 bouwgrens**  
de grens van een bouwvlak;
- 1.24 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;
- 1.25 bouwperceel**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.26 bouwperceelgrens**  
een grens van een bouwperceel;
- 1.27 bouwvlak**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.28 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;
- 1.29 cultuur en ontspanning**  
het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning; zoals bijvoorbeeld een speeltuin met bijbehorende bouwwerken;
- 1.30 detailhandel**  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

- 1.31 dienstverlening**  
het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten die bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder zijn begrepen banken, uitzendbureaus, tandarts-, dokter en fysiotherapie praktijken en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen;
- 1.32 dienstwoning**  
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;
- 1.33 druiplijn**  
onderste horizontale lijn van een dakvlak dat geen goot heeft. Bijvoorbeeld bij een rieten dak.
- 1.34 dubbele woning**  
een woning waarvan het hoofdgebouw zowel qua bouwmassa als verschijningsvorm een geheel vormt met het hoofdgebouw van één andere woning;
- 1.35 eerste bouwlaag**  
de bouwlaag op de begane grond;
- 1.36 erf**  
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voorzover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;
- 1.37 erker**  
een uitbouw aan de voorzijde van een gebouw, niet zijnde een entree, grenzend aan een verblijfsruimte van het betreffende gebouw, waarvan de naar de openbare weg gekeerde zijde en nog minimaal één andere zijde grotendeels transparant is;
- 1.38 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;
- 1.39 garagebox**  
bouwwerk dat primair bedoeld is voor stallingsruimten voor (motor)voertuigen en de berging van niet voor handel en distributie bestemde goederen;
- 1.40 gebouw**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.41 gebruiken**  
gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;



**1.42 gestapelde woning**

een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning of een niet-woonfunctie is gelegen;

**1.43 hoofdgebouw**

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

**1.44 horeca**

een onderneming waar in hoofdzaak en waarbinnen bedrijfsmatig:

- a dranken, maaltijden en/of logies worden verstrekt en;
- b gelegenheid wordt geboden voor het gebruik van de producten ter plaatse en;
- c sprake is van een zekere dienstverlening, zoals het serveren en/of verstrekken van servies en bestek;

met een in principe open karakter (voor een ieder toegankelijk).

In het kader van het bestemmingsplan worden hierbij onderscheiden:

- categorie 2: maaltijdverstrekkers, zoals restaurants, bistro's, eetcafés;
- categorie 3: spijsverstrekkers, zoals ijssalons, lunchrooms, croissanterieën, koffie-/theehuizen, waarbij in principe geen alcoholische dranken worden geschonken;
- categorie 4: cafetaria's/snackbars, fastfood restaurants, creperies, grillrooms, shoarma/pizzabedrijven;
- categorie 5: drankverstrekkers, zoals cafés/bars en nachtclubs, dancings, disco's en partycentra.

**1.45 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;

**1.46 kwetsbaar object**

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

d kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

**1.47 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; [bijvoorbeeld een asielzoekerscentrum, begraafplaats, bibliotheek, crematorium, dierenasiel, drugsopvang, gezondheidszorg, jeugd-/kinder-/naschoolseopvang, justitiële inrichting, kazerne, militair oefenterrein, militaire zaken, onderwijs, openbare dienstverlening, religie, uitvaartcentrum, verenigingsleven, zorgboerderij, zorg en welzijnsinstellingen];

**1.48 nadere eis**

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

**1.49 omgevingsvergunning**

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

**1.50 omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden**

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

**1.51 onderbouw**

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen;

**1.52 overkapping**

een overkapping, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak;

**1.53 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;

**1.54 prostitutie**

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

**1.55 rijwoning**

een woning die deel uitmaakt van een aaneengesloten rij van woningen;

**1.56 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 ver-

staan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.57 *Staat van Bedrijfsactiviteiten***

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

**1.58 *uitvoeren***

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

**1.59 *uitwerking***

een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder b van de Wet ruimtelijke ordening;

**1.60 *voorerf***

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

**1.61 *voorgevel***

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel waar zich de voordeur bevindt;

**1.62 *vrijstaande woning***

een woning waarvan het hoofdgebouw niet grenst aan een ander hoofdgebouw;

**1.63 *wijziging***

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

**1.64 *woning***

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

**1.65 *zijdelingse bouwperceelsgrens***

een aan de zijgevel van een hoofdgebouw liggende grens van het perceel.

## **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 bouwperceelgrens tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel 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 gebouw 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.

### **2.2 ondergeschikte bouwdelen**

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

### **2.3 meten**

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de verbeelding en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 *bestemmingsomschrijving*

##### 3.1.1 algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG, voor zover voorkomend in categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG';

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

##### 3.1.2 bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

#### 3.2 *bouwregels*

##### 3.2.1 gebouwen

Bedrijfsgebouwen 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 aangegeven maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- d ter plaatse van de aanduiding maximale bebouwingspercentage is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.

##### 3.2.2 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

- a bedrijfsinstallaties 3 m;
- b lichtmasten 6 m;
- c vlaggenmasten 5 m;
- d overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.

#### 3.3 *specifieke gebruiksregels*

##### 3.3.1 Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- b verkooppunten voor moterbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- c detailhandel, detailhandel in volumineuze goederen en grootschalige detailhandel zijn niet toegestaan.

#### 3.4 *afwijking van de bouwregels*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor:

- a het toestaan van een ander bedrijf dan genoemd in artikel 3.1 is toegestaan, mits 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, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- 1 er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeerssituatie en de verkeersveiligheid en aannemelijk is dat in de (extra) behoefte aan parkeerplaatsen en laad- en losgelegenheden kan worden voorzien;
- 2 er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden ten gevolge van de uitoefening van het bedrijf en de verkeersaantrekkende werking die daarvan uitgaat;
- 3 de betreffende bedrijfsactiviteiten, gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving, kunnen redelijkerwijs worden gelijkgesteld met bedrijfsactiviteiten die overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 op het betreffende bouwvlak rechtstreeks zijn toegestaan.

## **Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening**

### **4.1 bestemmingsomschrijving**

- 4.1.1 De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor openbare nutsvoorzieningen, met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde gronden.

### **4.2 bouwregels**

#### 4.2.1 gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.

#### 4.2.2 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a lichtmasten 6 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

## **Artikel 5 Cultuur en ontspanning**

### **5.1 bestemmingsomschrijving**

#### 5.1.1 algemeen

De voor 'Cultuur en Ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a cultuur en ontspanning;
- b een horecaonderneming in de horecacategorie 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3';

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

#### 5.1.2 dienstwoning

Dienstwoningen zijn niet toegestaan.

### **5.2 bouwregels**

#### 5.2.1 gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte van toepassing.

- 5.2.2 bouwwerken geen gebouwen zijnde  
Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:
- a lichtmasten 6 m;
  - b speeltoestellen inclusief bijbehorende hekwerken 5 m;
  - c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

## Artikel 6 Dienstverlening

### 6.1 *bestemmingsomschrijving*

- 6.1.1 algemeen  
De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlening met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.
- 6.1.2 dienstwoningen  
Dienstwoningen zijn niet toegestaan.

### 6.2 *bouwregels*

- 6.2.1 gebouwen  
Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
  - b ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.
- 6.2.2 bouwwerken geen gebouwen zijnde  
Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:
- a lichtmasten 6 m;
  - b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

## Artikel 7 Gemengd

### 7.1 *bestemmingsomschrijving*

- 7.1.1 algemeen  
De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a kantoren;
  - b dienstverlening;
  - c detailhandel;
  - d maatschappelijke voorzieningen;
  - e horecaondernemingen in de horecacategorieën 2, 3, 4 of 5 ter plaatse van respectievelijk de aanduidingen 'horeca van categorie 2', 'horeca van categorie 3', 'horeca van categorie 4' en 'horeca van categorie 5';
  - f wonen;
- al dan niet in combinatie met elkaar met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, dan wel ondergrondse parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.
- 7.1.2 eerste bouwlaag  
De functies zoals genoemd in artikel 7.1.1 onder a t/m e zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan.



## 7.2 **bouwregels**

### 7.2.1 gebouwen

Gebouwen 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 maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- d ter plaatse van de aanduiding maximale bebouwingspercentage is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.

### 7.2.2 aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping mag (het verlengde van) de voorgevel van de bebouwing gelegen aan het weggedeelte waaraan het zijerf grenst, niet overschrijden;
- b de diepte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 3 m, gemeten vanaf de oorspronkelijke achter- of zijgevel van de woning;
- c het gezamenlijke oppervlak, voor zover gebouwd per hoofdgebouw buiten het bouwvlak, bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup> bij zij- en achtererven met een gezamenlijk oppervlak kleiner of gelijk aan 500 m<sup>2</sup> en maximaal 100 m<sup>2</sup> bij zij- en achtererven groter dan 500 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het totale zij- en achtererf niet meer mag bedragen dan 50%;
- d de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt minimaal 1 m;
- e indien het achtererf grenst aan een weg, openbaar groen of water, dan dient de afstand van aan- en uitbouwen tot aan deze weg, dit groen of water minimaal 1 m te bedragen;
- f vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mogen op het achtererf in de bouwperceelsgrens gebouwd worden tenzij het achtererf grenst aan een weg, openbaar groen of water, dan bedraagt de afstand minimaal 1 m;
- g goothoogte van een aan- of uitbouw bedraagt maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,30 m met dien verstande dat de goothoogte niet meer dan 4 m mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 m;
- h goothoogte van een bijgebouw of overkapping bedraagt maximaal 3 m en de bouwhoogte maximaal 5 m;
- i indien een aangebouwd bijgebouw of overkapping met een kap wordt gerealiseerd of op het zijerf een aan- of uitbouw met een kap wordt gerealiseerd dan dient de dakhelling gelijk te zijn aan de dakhelling van het hoofdgebouw met dien verstande dat:
  - 1 de nok niet afgetopt mag zijn, en
  - 2 de bouwhoogte van de aan- of uitbouw minimaal 2 m lager moet zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

### 7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a erf- en terreinafscheidingen 1 m;
- b erf- en terreinafscheidingen indien gebouwd meer dan 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel(s) van het hoofdgebouw en gebouwd meer dan 1 m van de weg of het openbaar groen 2 m;

- c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 1 m.

### **7.3 specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- b verkooppunten voor moterbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- c detailhandel in volumineuze goederen en grootschalige detailhandel zijn niet toegestaan.

## **Artikel 8 Groen**

### **8.1 bestemmingsomschrijving**

#### 8.1.1 algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
  - b paden, speelvoorzieningen inclusief bijbehorende hekwerken, water, voorzieningen voor de waterhuishouding en bergbezinkbassins;
  - c parkeervoorzieningen;
  - d nutsvoorzieningen;
  - e het behoud van de aan deze gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

### **8.2 bouwregels**

#### 8.2.1 gebouwen

Gebouwen, met uitzondering van nutsvoorzieningen, mogen niet worden gebouwd.

#### 8.2.2 nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a bouwhoogte maximaal 3 m;
- b oppervlakte maximaal 15 m<sup>2</sup>.

#### 8.2.3 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

- a lichtmasten 6 m;
- b speeltoestellen inclusief bijbehorende hekwerken 5 m;
- c overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 3 m.

### **8.3 afwijking van de bouwregels**

#### 8.3.1 afwijking nutsvoorzieningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.2 voor het bouwen van nutsvoorzieningen met een bouwhoogte tot maximaal 4 m en een oppervlakte van maximaal 25 m<sup>2</sup>; 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 9 Horeca

### 9.1 *bestemmingsomschrijving*

#### 9.1.1 algemeen

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor een horecabedrijf in de horecacategorie 2, 3 of 4 met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

### 9.2 *bouwregels*

#### 9.2.1 gebouwen

Bedrijfsgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.

#### 9.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a bedrijfsinstallaties en lichtmasten 6 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

## Artikel 10 Kantoor

### 10.1 *bestemmingsomschrijving*

#### 10.1.1 algemeen

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

#### 10.1.2 dienstwoningen

Dienstwoningen zijn niet toegestaan.

### 10.2 *bouwregels*

#### 10.2.1 gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.

#### 10.2.2 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

- a lichtmasten 6 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

## Artikel 11 Maatschappelijk

### 11.1 *bestemmingsomschrijving*

#### 11.1.1 algemeen

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maatschappelijke voorzieningen;
  - b nutsvoorzieningen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

11.1.2 wonen

In afwijking van het bepaalde in artikel 11.1.1 is ter plaatse van de aanduiding 'wonen' een woning toegestaan.

11.1.3 dienstwoning

Dienstwoningen zijn niet toegestaan.

**11.2 bouwregels**

11.2.1 gebouwen

Gebouwen 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 maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- d ter plaatse van de aanduiding maximale bebouwingspercentage is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.

11.2.2 nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a Bouwhoogte maximaal 3 m;
- b Oppervlakte maximaal 15 m<sup>2</sup>.

11.2.3 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a lichtmasten 6 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

**11.3 afwijking van de bouwregels**

11.3.1 afwijking nutsvoorzieningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.2.2 voor het bouwen van nutsvoorzieningen met een bouwhoogte tot maximaal 4 m en een oppervlakte van maximaal 25 m<sup>2</sup>; 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 12 Maatschappelijk - Begraafplaats

**12.1 bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor de teraardebestelling en voor de instandhouding van graven; een en ander met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen.

## **12.2 bouwregels**

### 12.2.1 gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- b ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- c ter plaatse van de aanduiding maximale bebouwingspercentage is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.

### 12.2.2 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a vlaggenmasten 5 m;
- b lichtmasten 6 m;
- c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

## **Artikel 13 Recreatie**

### **13.1 bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor dagrecreatie met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden en speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

### **13.2 bouwregels**

#### 13.2.1 gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### 13.2.2 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

- a lichtmasten 6 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m;
- c speeltoestellen met bijbehorende hekwerken 5 m.

## **Artikel 14 Sport**

### **14.1 bestemmingsomschrijving**

#### 14.1.1 algemeen

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor sportactiviteiten met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeer-voorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

#### 14.1.2 maatschappelijke voorziening

Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' is tevens een maatschappelijke voorziening toegestaan.

### **14.2 bouwregels**

#### 14.2.1 gebouwen

Gebouwen 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 maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
  - d ter plaatse van de aanduiding maximale bebouwingspercentage is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.
- 14.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde  
Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, maximaal:
- a lichtmasten 6 m;
  - b speeltoestellen met bijbehorende hekwerken 5 m;
  - c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.
- 14.2.3 lichtmasten  
In afwijking van artikel 14.2.2 onder a zijn ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding 1' lichtmasten toegestaan van maximaal 16 m.

## **Artikel 15 Tuin**

### **15.1 bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **15.2 bouwregels**

- 15.2.1 overkappingen  
Voor de voorgevel zijn overkappingen niet toegestaan.
- 15.2.2 bouwwerken geen gebouwen zijnde  
Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:
- a erf- en terreinafscheidingen 1 m;
  - b erf- en terreinafscheidingen indien gebouwd meer dan 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw en gebouwd meer dan 1 m van de weg of het openbaar groen 2 m;
  - c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 1 m.

### **15.3 afwijking van de bouwregels**

- 15.3.1 erkers  
Bij omgevingsvergunning kunnen erkers bij hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen worden toegestaan, mits:
- a het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad;
  - b de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
  - c de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,50 m;
  - d de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 2 meter bedraagt, met uitzondering van twee aaneengesloten erkers bij aaneengesloten bebouwing;
  - e de breedte van de erker niet meer mag bedragen dan de helft van de voorgevel.

## Artikel 16 Verkeer

### 16.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
  - b parkeer-, groen- en speelvoorzieningen met bijbehorende hekwerken;
  - c water, voorzieningen voor de waterhuishouding en bergbezinkbassins;
  - d nutsvoorzieningen;
- met bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### 16.2 *bouwregels*

#### 16.2.1 gebouwen

Gebouwen, met uitzondering van nutsvoorzieningen, mogen niet worden gebouwd.

#### 16.2.2 nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a bouwhoogte maximaal 3 m;
- b oppervlakte maximaal 15 m<sup>2</sup>.

#### 16.2.3 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a bouwwerken voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer 6 m;
- b lichtmasten 6 m;
- c speeltoestellen met bijbehorende hekwerken 5 m;
- d overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

### 16.3 *afwijking van de bouwregels*

#### 16.3.1 afwijking nutsvoorzieningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 16.2.2 voor het bouwen van nutsvoorzieningen met een bouwhoogte tot maximaal 4 m en een oppervlakte van maximaal 25 m<sup>2</sup>; 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 17 Verkeer - Verblijfsgebied

### 17.1 *bestemmingsomschrijving*

#### 17.1.1 algemeen

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

- a wegen, straten, pleinen, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
  - b parkeer-, groen-, speelvoorzieningen met bijbehorende hekwerken;
  - c water, voorzieningen voor de waterhuishouding en bergbezinkbassins;
  - d nutsvoorzieningen;
  - e garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- met bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

## **17.2 bouwregels**

- 17.2.1 gebouwen  
Gebouwen, met uitzondering van nutsvoorzieningen en garageboxen met een bouwhoogte van maximaal 3 m ter plaatse van de aanduiding 'garage', mogen niet worden gebouwd.
- 17.2.2 nutsvoorzieningen  
Nutsvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:  
a bouwhoogte maximaal 3 m;  
b oppervlakte maximaal 15 m<sup>2</sup>.
- 17.2.3 bouwwerken geen gebouwen zijnde  
Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, maximaal:  
a bouwwerken voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer 6 m;  
b lichtmasten 6 m;  
c speeltoestellen met bijbehorende hekwerken 5 m;  
d overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

## **17.3 afwijking van de bouwregels**

- 17.3.1 afwijking nutsvoorzieningen  
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 17.2.2 voor het bouwen van nutsvoorzieningen met een bouwhoogte tot maximaal 4 m en een oppervlakte van maximaal 25 m<sup>2</sup>; 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 18 Water**

### **18.1 bestemmingsomschrijving**

- 18.1.1 algemeen  
De voor 'Water' aangewezen gronden, welke tevens bescherming genieten op grond van de Keur en Legger van het waterschap, zijn bestemd voor wateraanvoer en waterafvoer, waterberging, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde waaronder duikers, bruggen, dammen en steigers.
- 18.1.2 cultuurhistorische waarden  
Ter plaatse van de aanduiding 'Cultuurhistorische waarden' zijn de gronden tevens aangewezen voor het behoud van de aan deze gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden;

### **18.2 bouwregels**

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en steigers worden gebouwd.



## Artikel 19 Wonen

### 19.1 *bestemmingsomschrijving*

19.1.1 De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a woningen;
- b aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c een kantoor ter plaatse van de aanduiding 'Kantoor';
- d dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'Dienstverlening'.

19.1.2 aan huis verbonden beroepen/bedrijven

Onder de uitoefening van aan huis verbonden beroepen/bedrijven in samenhang met het wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van een aan huis verbonden beroepen/bedrijven voorzover:

- a het vloeroppervlak in gebruik voor aan huis verbonden beroepen/bedrijven niet groter is dan 30% van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot een maximum oppervlak van 50 m<sup>2</sup>;
- b ten behoeve van aan huis verbonden beroepen/bedrijven wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de ASVV-richtlijnen;
- c het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- d het gebruik niet gepaard gaat met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan het uitoefenen van het aan huisverbonden beroep;
- e het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- g de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan).

### 19.2 *bouwregels*

19.2.1 gebouwen

Gebouwen 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 maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- d indien geen aanduiding maximale bouwhoogte is opgenomen, is de bouwhoogte maximaal 4 meter hoger dan de toegestane maximale goothoogte, met dien verstande dat een dakhelling van ten hoogste 45<sup>o</sup> wordt gerealiseerd;
- e de verticale bouwdiepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen.

19.2.2 aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping mag (het verlengde van) de voorgevel van de bebouwing gelegen aan het weggedeelte waaraan het zijerf grenst, niet overschrijden;
- b de diepte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 3 m, gemeten vanaf de oorspronkelijke achter- of zijgevel van de woning;

- c het gezamenlijke oppervlak, voor zover gebouwd per hoofdgebouw buiten het bouwvlak, bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup> bij zij- en achtererven met een gezamenlijk oppervlak kleiner of gelijk aan 500 m<sup>2</sup> en maximaal 100 m<sup>2</sup> bij zij- en achtererven groter dan 500 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het totale zij- en achtererf niet meer mag bedragen dan 50%;
  - d de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt minimaal 1 m;
  - e indien het achtererf grenst aan een weg, openbaar groen of water, dan dient de afstand van aan- en uitbouwen tot aan deze weg, dit groen of water minimaal 1 m te bedragen;
  - f vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mogen op het achtererf in de bouwperceelsgrens gebouwd worden tenzij het achtererf grenst aan een weg, openbaar groen of water, dan bedraagt de afstand minimaal 1 m;
  - g goothoogte van een aan- of uitbouw bedraagt maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,30 m met dien verstande dat de goothoogte niet meer dan 4 m mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 m;
  - h goothoogte van een bijgebouw of overkapping bedraagt maximaal 3 m en de bouwhoogte maximaal 5 m;
  - i indien een aan- of uitbouw of overkapping met een kap wordt gerealiseerd of op het zijerf een aan- of uitbouw met een kap wordt gerealiseerd dan dient de dakhelling gelijk te zijn aan de dakhelling van het hoofdgebouw met dien verstande dat:
    - 1 de nok niet afgetopt mag zijn, en
    - 2 de bouwhoogte van de aan- of uitbouw minimaal 2 m lager moet zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.
- 19.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
- a erf- en terreinafscheidingen 1 m;
  - b erf- en terreinafscheidingen indien gebouwd meer dan 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel(s) van het hoofdgebouw en gebouwd meer dan 1 m van de weg of het openbaar groen 2 m;
  - c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 1 m.

### **19.3 afwijking van de bouwregels**

#### 19.3.1 afwijking grotere dakhelling

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 19.2.1 onder d voor het toestaan van een gotere dakhelling tot een maximum van 60°, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 5 meter hoger is dan de toegestane maximale goothoogte.

### **19.4 afwijking van de gebruiksregels**

#### 19.4.1 afwijking aan huis verbonden beroep of bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 19.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden beroep of bedrijf in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits:

- a de oppervlakte maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b ten behoeve van aan huis verbonden beroepen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de ASVV-richtlijnen;
- c het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;

- d het gebruik niet gepaard gaat met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan het uitoefenen van het aan huisverbonden beroep;
  - e het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
  - f er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
  - g de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan).
- 19.4.2 vereisten afwijking
- Afwijking als bedoeld in artikel 19.4.1 kan slechts worden verleend, mits:
- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  - b het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 20 Leiding - Gas**

### **20.1 bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor:

- a twee aardgastransportleidingen met een diameter van ten hoogste 12 inch en een druk van ten hoogste 40 bar;
- b een belemmeringstrook van 4 meter aangehouden vanuit de aanduiding 'hartlijn leiding – gas'.

### **20.2 bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 20.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **20.3 afwijking van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 20.2 onder b) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

**20.4 omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden**

**20.4.1 uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c het rooien van diepwortelende en hoogopgaande beplantingen en bomen;
- d het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- g het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

**20.4.2 uitzondering op het uitvoeringsverbod**

Het verbod van lid 20.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 20.3 bedoeld;
- b normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

**20.4.3 voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 20.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

## **Artikel 21 Leiding - Riool**

**21.1 bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor:

- a een rioolleiding;
- b een belemmerde strook van 2,5 meter aangehouden vanuit de aanduiding 'hartlijn leiding – riool'.

**21.2 bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 21.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de

oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **21.3 afwijking van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 21.2 onder b) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

### **21.4 omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden**

#### **21.4.1 uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c het rooien van diepwortelende en hoogopgaande beplantingen en bomen;
- d het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- g het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### **21.4.2 uitzondering op het uitvoeringsverbod**

Het verbod van lid 21.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 21.3 bedoeld;
- b normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

#### **21.4.3 voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 21.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

## **Artikel 22 Leiding - Waterstof**

### **22.1 bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Waterstof' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor:

- a een waterstofleiding;
- b een belemmerde strook van 5 meter aangehouden vanuit de aanduiding 'hartlijn leiding - waterstof'.

## **22.2 bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 22.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

## **22.3 afwijking van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 22.2 onder b) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

## **22.4 omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden**

### **22.4.1 uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Waterstof' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c het rooien van diepwortelende en hoogopgaande beplantingen en bomen;
- d het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- g het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

### **22.4.2 uitzondering op het uitvoeringsverbod**

Het verbod van lid 22.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 22.3 bedoeld;
- b normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

### **22.4.3 voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 22.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

## Artikel 23 **Waarde - Archeologie**

### **23.1 bestemmingsomschrijving**

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

### **23.2 bouwregels**

23.2.1 Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 23.1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

23.2.2 Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op:

- a vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voorzover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid, of;
- b een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>, of;
- c een bouwwerk dat zonder graaf- of heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### **23.3 afwijking van de bouwregels**

23.3.1 afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.2.2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels mits aan de hand van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische resten aanwezig zijn.

23.3.2 afwijkingmogelijkheden

Voorts kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.2.2 indien:

- a een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het betrokken terrein in voldoende mate is vastgesteld;
- b de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
  - 1 het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2 het doen van opgravingen;
  - 3 begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

### **23.4 omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden**

23.4.1 omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 23.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 100 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
- c het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d het verlagen of verhogen van het waterpeil;

- e het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### 23.4.2 uitzonderingen

Het verbod, zoals in artikel 23.4.1 bedoeld, is niet van toepassing, indien de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

- a reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsgunning;
- c ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

#### 23.4.3 verlening

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 23.4.1 wordt in ieder geval verleend, indien aan de hand van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische resten aanwezig zijn.

#### 23.4.4 verlening

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 23.4.1 wordt voorts verleend, indien:

- a een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het betrokken terrein in voldoende mate is vastgesteld;
- b de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
  - 1 het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2 het doen van opgravingen;
  - 3 begeleiding van de activiteiten door een archeologische deskundige.

### 23.5 **adviesprocedure**

Alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 23.4.1 te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwwerken, werken of werkzaamheden de archeologische belangen niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

### 23.6 **wijzigingsbevoegdheden**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door een of meer bestemmingsvlakken met de medebestemming 'Waarde - archeologie' geheel of gedeeltelijke van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

## Artikel 24 **Waterstaat - Waterkering**

### 24.1 **bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden, welke tevens bescherming genieten op grond van de Keur en Legger van het waterschap, zijn, behalve voor de



daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering;

## **24.2 bouwregels**

### **24.2.1** bouwwerken geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 24.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

### **24.2.2** bestaande bouwwerken

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voorzover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid.

## **24.3 afwijking van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 24.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen mits het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad.

## **24.4 adviesprocedure**

Alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 24.3 te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door voorgenomen bouwactiviteiten het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

## **Artikel 25 Waterstaat - Waterstaatkundige functie**

### **25.1 bestemmingsomschrijving**

De gronden op de kaart aangewezen voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige' functie, welke tevens bescherming genieten op grond van de Keur en Leggers van het waterschap, zijn primair bestemd voor de waterhuishouding.

### **25.2 bouwregels**

#### **25.2.1** bouwwerken geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 25.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

#### **25.2.2** bestaande bouwwerken

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)voorschriften, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voorzover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid.

### **25.3 afwijking van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen mits het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad.

### **25.4 adviesprocedure**

Alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 25.3 te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterstaatkundige functie omtrent de vraag of door voorgenomen bouwactiviteiten het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

### 3 Algemene regels

#### Artikel 26 **Anti-dubbeltelbepaling**

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 27 **Algemene bouwregels**

##### 27.1 **bestaande maatvoering**

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, 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, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

##### 27.2 **bestaande afstanden**

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

##### 27.3 **bestaand bebouwingspercentage**

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

##### 27.4 **Ondergronds bouwen**

Het bepaalde in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels omtrent de situering en de oppervlakte van bouwwerken, alsmede het bebouwingspercentage, is van overeenkomstige wijze van toepassing op ondergrondse bouwwerken;

#### Artikel 28 **Algemene gebruiksregels**

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in elk geval verstaan:

- 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 29 **Algemene aanduidingsregels**

### **29.1 geluidzone – industrie**

#### 29.1.1 aanduidingomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

#### 29.1.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelig gebouw worden gebouwd.

#### 29.1.3 afwijking van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 29.1.2 voor het bouwen van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

## Artikel 30 **Algemene afwijkingsregels**

### **30.1 bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken 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 kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en 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 10 m.

### **30.2 afwijking als bedoeld in artikel 30.1 kan slechts worden verleend, 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 31 **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 32 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmeting van:

- a gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van:
  - 1 een samenhangend straat- en/of bebouwingsbeeld;
  - 2 de verkeersveiligheid;
  - 3 de sociale veiligheid;
  - 4 de brandveiligheid;
  - 5 de milieusituatie;
  - 6 de gebruiksmogelijkheid van aangrenzende gronden;
- b werken ten behoeve van nutsvoorzieningen (waaronder kabels en leidingen), verkeers- en vervoersvoorzieningen en groenvoorzieningen.

### **Artikel 33 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 richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f de ruimte tussen bouwwerken.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 34 Overgangsrecht

#### **34.1 overgangsrecht bouwwerken**

##### 34.1.1 algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 (bouwvergunning en) omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### 34.1.2 afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 34.1.1 een (bouwvergunning en) omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 34.1.1 met maximaal 10%.

##### 34.1.3 uitzondering

Artikel 34.1.1 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.

#### **34.2 overgangsrecht gebruik**

##### 34.2.1 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.

##### 34.2.2 strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 34.2.1, 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.

##### 34.2.3 onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 34.2.1, 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.

##### 34.2.4 uitzondering

Artikel 34.2.1 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 35 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Kort Ambacht van de gemeente Zwijndrecht.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 26 juni 2012.

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....