

Baanhoek-West

Inhoudsopgave

Regels

Type plan: bestemmingsplan
Naam van het plan: Baanhoek-West
Status: vastgesteld
Plan identificatie: NL.IMRO.0610.bp02baanhoekwest-3001

- [Inhoudsopgave](#)
- [Toelichting](#)
- [Bijlagen bij toelichting](#)
- [Regels](#)
- [Bijlagen bij de regels](#)
- [Vaststellingsbesluit](#)

Regels

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

het bestemmingsplan Baanhoek-West met identificatienummer NL.IMRO.0610.bp02baanhoekwest-3001 van de gemeente Sliedrecht.

1.2 Bestemmingsplan

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

1.3 Verbeelding

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.4 Aanbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.5 Aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een 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 Aaneengebouwde woning

een woning die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen, waarvan het hoofdgebouw aan tenminste één zijde aan het op de aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd.

1.8 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, uitgeoefend door de hoofdbewoner, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publiekstrekkend zijn en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.9 Achtergevelrooilijn

lijn die per bouwperceel wordt bepaald door de diepte van het hoofdgebouw, gerekend vanaf de voorgevelrooilijn.

1.10 Bebouwing

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

1.11 Bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.12 Beperkt kwetsbaar object

een object zoals bedoeld in artikel 1 Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.13 Bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen.

1.14 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 Bevi-inrichtingen

inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.17 Bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak, zoals aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen'

1.18 Bijzondere woonvorm

een gebouw of gedeelte van een gebouw dat blijkens aard, indeling en inrichting geschikt is voor de huisvesting van specifieke doelgroepen.

1.19 Bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.20 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.21 Bouwperceel

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

1.22 Bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.23 Bouwvlak

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

1.24 Bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.25 Cultuurhistorische waarde:

belang in geschiedkundig opzicht, onder andere met betrekking tot het ontstaan van het gebied, zoals onder meer tot uitdrukking komende in het occupatiepatroon en de bebouwing.

1.26 Detailhandel

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

1.27 Dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

1.28 Dijklint

de lintbebouwing aan de Baanhoek.

1.29 Erf

het al dan niet bebouwde perceelsgedeelte, direct gelegen bij een woning, ingericht ten dienste van het gebruik van deze woning.

1.30 Erfbebouwing

een gebouw dat behoort tot een op hetzelfde perceel gelegen (hoofd)gebouw en qua afmetingen ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw.

1.31 Gebouw

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

1.32 Geluidsgevoelige functies

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

1.33 Geluidsgevoelige gebouwen

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

1.34 Hogere grenswaarde

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.35 Hoofdgebouw:

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

1.36 Horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waarbij de volgende categorieën worden onderscheiden:

1. hotel: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken daaraan ondergeschikt is;
2. restaurant: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van dranken daaraan ondergeschikt is;
3. dagzaak: een horecabedrijf, dat voor wat betreft openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelsbedrijven, zoals een dagcafé, lunchroom, koffiehuis, koffieshop en ijssalon;
4. cafetaria: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van kleine eetwaren, niet zijnde maaltijden;
5. cafés, bars, avond- en nachtgelegenheid: een horecabedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of het gelegenheid bieden voor dansen.

1.37 Kantoor

een ruimte welke door haar indeling en inrichting kennelijk is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.38 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt en voor zover deze activiteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.39 Kwetsbaar object

een object zoals bedoeld in artikel 1 Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.40 Ladder voor duurzame verstedelijking

de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals bedoeld in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland.

1.41 Maatschappelijke voorziening

voorziening op het gebied van onderwijs, religie, cultuur, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening, of een daarmee vergelijkbare voorziening.

1.42 Nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals gas-, water-, elektriciteits- en communicatievoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de inzameling van afval.

1.43 Onzelfstandige woonruimte

een woning waarbij de keuken, douche en toilet wordt gedeeld met andere bewoners van een pand; een onzelfstandige woning heeft wel een eigen toegang, namelijk de deur van de gehuurde kamer(s).

1.44 Overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.45 Pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.46 Peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen of waarvan de hoofdtoegang minder dan 1 m van de weg ligt: de hoogte van de bovenkant van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;
- c. indien wordt gebouwd in of aan een dijk, waterkering of in gebieden waar het peil op een perceel een verhang kent van meer dan 1 meter:
 1. indien de hoofdtoegang en/of de langste gevel van het hoofdgebouw aan de weg grenst: de hoogte van bovenkant van die weg, waarbij dit peil zich uitstrekt tot een zone van ten hoogste 3 meter achter de achtergevelbouwgrens van een op bedoeld perceel aangegeven bouwvlak, mits het een aanbouw aan het hoofdgebouw betreft;
 2. indien de hoofdtoegang en/of de langste gevel van het hoofdgebouw niet aan de weg grenst: het peil wordt bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein.
 3. voor vrijstaande bijgebouwen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

Een en ander voor zover in deze regels niet anders is bepaald.

1.47 Praktijkruimte

een beroepsmatige werkruimte voor beoefenaren van vrije beroepen, zoals medische, paramedische administratieve, kunstzinnige en daarmee naar de aard gelijk te stellen beroepen.

1.48 Seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een mate alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht waaronder in elk geval worden verstaan een parenclub en een prostitutiebedrijf.

1.49 Straatmeubilair

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speelvoorzieningen en draagconstructies voor reclame;

1.50 Voorgevellijn

lijn die per bouwperceel wordt bepaald door de, ten opzichte van de weg of langzaam verkeersroute, dichtstbij gesitueerde gevel van het hoofdgebouw.

1.51 Vervangende nieuwbouw

nieuwbouw van woningen als gevolg van recente sloop, met dien verstande dat de situering in hoofdzaak onveranderd blijft.

1.52 Wet/wettelijkeregelingen

indien in dit plan, de begrippen in de regels daaronder begrepen, wordt verwezen naar een wet, een wettelijke regeling (Algemene Maatregel van Bestuur of ministeriële regeling), een keur of een verordening dienen deze te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan.

1.53 Wonen

het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een huis/woning, evenwel met uitzondering van woonvormen met een maatschappelijk karakter met intensieve begeleiding, met dien verstande dat kamerhuur in een pand beperkt is en blijft tot maximaal 4 personen.

1.54 Zijerf

het bij een gebouw behorende erf, dat is gelegen naast de zijgevellijn van dat gebouw.

1.55 Zijgevel

de zijgevel links of rechts, meestal haaks op de voorgevel, zoals deze bij de bouw is gerealiseerd en grenzend aan het zijerf.

1.56 Zijgevellijn

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de zijgevels van de hoofdgebouwen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 Bouwhoogte van een bouwwerk

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

- b. in die gevallen dat het maaiveld niet horizontaal ligt (dijkbebouwing): tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, en het hoogste punt van de snijlijn van de dichtst bij de kruin van de dijk gelegen gevel met het maaiveld. Indien sprake is van gebouwen op een niet-horizontaal gelegen maaiveld geldt het bepaalde in dit lid onder b over een afstand van ten hoogste 15 meter gemeten in het horizontale vlak vanaf de kruin van de dijk;
- c. in geval van her- of nieuwbouw van bebouwing aan een dijk (de onder b bedoelde gevallen) wordt voor de bouwhoogte uitgegaan van het bepaalde onder a.

2.3 Brutovloeroppervlakte

wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten worden opgeteld.

2.4 Dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 Goothoogte van een bouwwerk

- a. vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- b. in die gevallen dat het maaiveld niet horizontaal ligt (dijkbebouwing): tussen de bovenkant van de goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel en het hoogste punt van de snijlijn van de dichtstbij de kruin van de dijk gelegen gevel met het maaiveld, met dien verstande dat:
 - 1. indien sprake is van gebouwen op een niet-horizontaal gelegen maaiveld geldt het bepaalde in dit lid onder b over een afstand van ten hoogste 15 meter gemeten in het horizontale vlak vanaf de kruin van de dijk;
 - 2. voor zover sprake is van meerdere goot- en/of boeibordhoogten per gebouw, wordt als meetpunt het hoogste punt gehanteerd;
 - 3. indien zich aan enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 30% van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 50%), wordt de goot of boeibord van de dakkapel als hoogste punt aangemerkt;
 - 4. in geval van herbouw of nieuwbouw wordt uitgegaan van hetgeen was vergund dan wel gerealiseerd.

2.6 Inhoud van een bouwwerk

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

2.7 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 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. dienstverlening;
- b. wonen, uitsluitend op de verdiepingen;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. bij deze bestemming behorende ontsluitingen en voorzieningen, zoals horeca met een maximale oppervlakte van 185 m², tuinen, erven, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en (gebouwde) parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in 3.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 4 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag al dan niet met kap;
 - 2. 7 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit twee bouwlagen al dan niet met kap;
 - 3. 7 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen al dan niet met kap;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 4 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag zonder kap;
 - 2. 7 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag met kap dan wel twee bouwlagen zonder kap;
 - 3. 10 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit twee bouwlagen met kap;
 - 4. 7 meter vermeerderd met drie meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen zonder kap;
 - 5. 10 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen met kap;
- d. in afwijking van het bepaalde in 3.2 sub b en c gelden de bestaande goothoogte en bouwhoogte als maximum, indien deze bij het bestaande aantal bouwlagen meer bedragen dan de maten die genoemd zijn in 3.2 sub b en c;
- e. in afwijking van het bepaalde in 3.2 sub b en c mag de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening niet meer dan 3 meter bedragen;
- f. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening mag niet meer dan 20 m² bedragen;
- g. de bouwhoogte van masten en palen mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

- 3.3.1 Ter plaatse van de in 3.1 bedoelde gronden is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij niet meer dan 30% van de woning voor dit doel mag worden aangewend, tot een maximum van 40 m².

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. wonen;
- c. bijzondere woonvormen;
- d. bij deze bestemming behorende ontsluitingen en voorzieningen, zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en (gebouwde) parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in 4.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen;
- c. gebouwen dienen plat afgedekt te worden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het woningen en/of wooneenheden in het kader van een bijzondere woonvorm niet meer dan het aangegeven aantal bedragen;
- e. voor woningen of wooneenheden in het kader van een bijzondere woonvorm geldt, dat deze alleen gestapeld mogen worden gebouwd;
- f. de bebouwing dient georiënteerd te worden op de naastgelegen bestemming 'Verkeer' (V);
- g. in afwijking van het bepaalde in 4.2 sub b mag de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening niet meer dan 3 meter bedragen;
- h. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening mag niet meer dan 20 m² bedragen;
- i. de bouwhoogte van masten en palen mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- j. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmeting van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien dit noodzakelijk is:

- a. ter bescherming van de beleving en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ten behoeve van de bereikbaarheid van hulpdiensten;
- c. ter bescherming van de verkeersveiligheid;
- d. ten behoeve van het straat- en bebouwingsbeeld.

4.4 Specifieke gebruiksregels

- 4.3.1 Ter plaatse van de in 4.1 bedoelde gronden is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij niet meer dan 30% van de woning voor dit doel mag worden aangewend, tot een maximum van 40 m².

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. water;
- c. voet- en fietspaden;
- d. extensieve recreatie;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - duiker' tevens voor een duiker;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals straatmeubilair.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn gebouwen voor voorzieningen van openbaar nut, zoals gemaalgebouwtjes en transformatorhuisjes;
- b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 20 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen.

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

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 6 meter bedragen.

Artikel 6 Maatschappelijk

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. kinderdagverblijven en kinderopvang;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en (gebouwde) parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in 6.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 4 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag al dan niet met kap;
 - 2. 7 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit twee bouwlagen al dan niet met kap;
 - 3. 7 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen al dan niet met kap;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 4 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag zonder kap;
 - 2. 7 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag met kap dan wel twee bouwlagen zonder kap;
 - 3. 10 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit twee bouwlagen met kap;

4. 7 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen zonder kap;
 5. 10 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen met kap;
- d. in afwijking van het bepaalde onder 6.2 b en c gelden de bestaande goothoogte en de bestaande bouwhoogte als maximum indien deze bij het bestaande aantal bouwlagen meer bedragen dan de maten die genoemd zijn onder 6.2 b en c;
 - e. in afwijking van het bepaalde in 6.2 sub b mag de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening niet meer dan 3 meter bedragen;
 - f. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening mag niet meer dan 20 m² bedragen;
 - g. de bouwhoogte van masten en palen mag niet meer dan 10 meter bedragen;
 - h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeren;
- d. verblijfs- en speelgebied;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. groen;
- h. water;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - duiker' tevens voor een duiker;
- j. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals straatmeubilair.

7.1.2 Ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' zijn de in 7.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een ongelijkvloerse railverbinding.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een gebouw voor voorzieningen van openbaar nut mag niet meer dan 20 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen.

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 meter bedragen.

Artikel 8 Verkeer - Railverkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorwegen,
met daarbij inbegrepen bermen, spoorwegovergangen en dergelijke;
- b. voorzieningen ten behoeve van onderhoud en beheer;
- c. voorzieningen ten behoeve van passagiers;
- d. voet- en fietspaden;
- e. groen en water;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals straatmeubilair.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. voor gebouwen ten dienste van voorzieningen voor reizigers / passagiers, zoals liften en wachtruimten, geldt dat:
 1. de maximale bouwhoogte van liften niet meer dan 8 meter mag bedragen;
 2. de maximale bouwhoogte van overige gebouwen niet meer dan 4 meter mag bedragen;
- b. voor gebouwen voor voorzieningen van openbaar nut, zoals gemaalgebouwtjes en transformatorhuisjes, geldt dat:
 1. de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 20 m² mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan 3 meter mag bedragen;

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het (rail)verkeer mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte overige bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmeting van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien dit noodzakelijk is:

- a. ter bescherming van de beleving en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ten behoeve van de bereikbaarheid van hulpdiensten;
- c. ter bescherming van de verkeersveiligheid;
- d. ten behoeve van het straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 9 Verkeer - Rijksweg

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, bestaande uit maximaal zes rijstroken voor het gemotoriseerd verkeer, waarbij geldt dat in- en uitvoegstroken niet als rijstrook worden aangemerkt;
- b. viaducten, in- en uitvoegstroken;
- c. voet- en fietspaden;

- d. parkeren;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. groen;
- h. water;
- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals straatmeubilair.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn gebouwen voor voorzieningen van openbaar nut, zoals gemaalgebouwtjes en transformatorhuisjes;
- b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 20 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen.

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

- a. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het (weg)verkeer mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 20 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmeting van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien dit noodzakelijk is:

- a. ter bescherming van de beleving en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ten behoeve van de bereikbaarheid van hulpdiensten;
- c. ter bescherming van de verkeersveiligheid;
- d. ten behoeve van het straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wateraanvoer en -afvoer,
- b. waterberging;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - duiker' tevens voor een duiker;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen.

10.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in 10.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;

- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 5 meter bedragen.

Artikel 11 Wonen - 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. bijzondere woonvormen;
- c. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- d. bij deze bestemming behorende ontsluitingen en voorzieningen, zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en (gebouwde) parkeervoorzieningen.

11.1.2 Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' zijn de in 11.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor bedrijfsdoeleinden die zijn genoemd in de bij deze regels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' in de milieucategorieën 1 tot en met 2, alsmede daaraan voor wat betreft de invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijfsdoeleinden.

11.1.3 Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zijn de in de 11.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor het behoud, de versterking en het herstel van de aan de bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische waarde.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Ten aanzien van de 11.1 bedoelde gronden gelden voor hoofdgebouwen de volgende bouwregels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het aantal woningen, zoals aanwezig ten tijde van het in werking treden van dit plan, mag niet worden vergroot;
- c. de inhoudsmaat van een hoofdgebouw zoals aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan mag niet worden vergroot, behalve door middel van dakkapellen, door middel van aanbouwen die op grond van 11.2.2 zijn toegestaan en als gevolg van vervangende nieuwbouw;
- d. de voorgevel van hoofdgebouwen dient te worden gebouwd in of maximaal 5 meter achter de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak;
- e. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan de bestaande afstand;
- f. de diepte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande diepte, met dien verstande, dat de diepte van de woningen aan het dijklint, zoals opgenomen in de begripsbepalingen, mag worden vergroot tot een diepte van 10 meter, indien de bestaande diepte minder dan 10 meter bedraagt;
- g. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 4 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag al dan niet met kap;
 - 2. 7 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit twee bouwlagen al dan niet met kap;
 - 3. 7 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen al dan niet met kap;

- h. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 4 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag zonder kap;
 - 2. 7 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag met kap dan wel 2 bouwlagen zonder kap;
 - 3. 10 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit twee bouwlagen met kap;
 - 4. 7 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen zonder kap;
 - 5. 10 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen met kap;
- i. in afwijking van het bepaalde in 11.2.1 sub f en g gelden de bestaande goothoogte en de bestaande bouwhoogte als maximum indien deze bij het bestaande aantal bouwlagen meer bedragen dan de maten die genoemd zijn in 11.2.1 sub f en g.
- j. in afwijking van het bepaalde in 11.2.1 sub c tot en met i mag ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de grondoppervlakte, goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van gebouwen niet worden gewijzigd.

11.2.2 Ten aanzien van de in 11.1 bedoelde gronden gelden voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen de volgende bouwregels:

- a. bijhorende bouwwerken en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, vanaf 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn en op tenminste 1 meter uit de zijerfgrens indien deze grenst aan de openbare weg;
- b. de gezamenlijke oppervlakte mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 100 m² met dien verstande dat de gronden gelegen achter (het verlengde van) de voorgevellijn voor 50% onbebouwd dienen te blijven;
- c. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw waaraan gebouwd wordt, vermeerderd met 0,3 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde in 11.2.2 onder d, bedraagt de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken op het zijerf ten hoogste 5 meter en de goothoogte niet meer dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag, vermeerderd met 0,3 meter;
- e. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- g. de diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de achterzijde van een hoofdgebouw, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste 4 meter;
- h. in afwijking van het bepaalde in 11.2.2 onder a mag de voorgevellijn worden overschreden door tot het gebouw behorende erkers en serres, mits:
 - 1. de overschrijding ten hoogste 2 meter bedraagt;
 - 2. de breedte van erkers en andere aanbouwen voor de voorgevel niet meer voor de voorgevel van woningen niet meer dan twee derde van de breedte van de gevel bedragen;
 - 3. de afstand tot de voorste perceelsgrens ten minste 2 meter bedraagt;
 - 4. uitsluitend op de begane grondlaag wordt gebouwd;
- i. de afstand tussen aangebouwde bijbehorende bouwwerken achter de voorgevelrooilijn en vrijstaande bouwwerken mag niet minder dan 2 meter bedragen.

11.2.3 Ten aanzien van de in 11.1 bedoelde gronden gelden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en geen overkappingen zijnde de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan:
 1. 1 meter voor (het verlengde van) de voorgevel;
 2. 2 meter achter (het verlengde van) de voorgevel;
- c. de bouwhoogte van masten en palen niet meer dan 7 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

11.2.4 Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in 11.2.1 t/m 11.2.3 zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 Onverminderd het bepaalde in 11.1 is het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woonruimte in strijd met het plan.

11.3.2 Ter plaatse van de in 11.1 bedoelde gronden is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij niet meer dan 30% van de woning voor dit doel mag worden aangewend, tot een maximum van 40 m².

11.3.3 Ter plaatse van de in 11.1 bedoelde gronden is het gebruik ten behoeve van onzelfstandige wooneenheden toegestaan, met dien verstande, dat een woning uit niet meer dan vier onzelfstandige wooneenheden mag bestaan.

11.4 Omgevingsvergunning voor het slopen

11.4.1 Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is het verboden zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning voor het slopen, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

11.4.2 Het bepaalde in 11.4.1 is niet van toepassing op:

- a. normale sloop- of onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de bebouwing;
- b. werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, indien door burgemeester en wethouders is medegedeeld dat voor die werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het slopen is vereist;
- c. reeds ingevolge het bepaalde in artikel 37 van de Monumentenwet of een gelijke bepaling uit de gemeentelijke monumentenverordening reeds een sloopvergunning is vereist en deze ook is verkregen.

11.4.3 De in 11.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. door de werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke waarde van het bouwwerk, of
- b. een aanvraag redelijkerwijs niet kan worden geweigerd in verband met onevenredig hoge kosten ter behoud van het karakteristieke bouwwerk.

11.4.4 Aan een vergunning als bedoeld in 11.4.1 kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden worden verbonden.

Artikel 12 Wonen - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bijzondere woonvormen;
- c. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- d. bij deze bestemming behorende ontsluitingen en voorzieningen, zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en (gebouwde) parkeervoorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Ten aanzien van de 12.1 bedoelde gronden gelden voor hoofdgebouwen de volgende bouwregels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding [aeg] uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding [vrij] uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding [tae] zowel vrijstaande als twee-onder-één-kap woningen toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde in 12.2.1 onder b zijn ter plaatse van de aanduiding [gs] uitsluitend gestapelde woningen toegestaan, waarbij de afstand tussen de woongebouwen onderling ten minste gelijk is aan de bouwhoogte;
- d. het aantal woningen mag per bouwvlak niet meer bedragen dan op de verbeelding met de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is aangegeven;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding met de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven;
- f. de woningen zijn met de voorgevel georiënteerd op de bestemming "Verkeer";
- g. de woningen mogen zowel plat als met kap worden afgedekt, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding [pd] uitsluitend een afdekking in de vorm van een plat dak is toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding [kap] uitsluitend een afdekking in de vorm van een kap is toegestaan;
- h. de dakhelling van een kap mag niet meer dan 55 graden bedragen;
- i. in afwijking van het bepaalde in 12.2.1 sub g onder 2 is voor hoekwoningen een afdekking in de vorm van een plat dak toegestaan;

12.2.2 Ten aanzien van de in 12.1 bedoelde gronden gelden bijbehorende bouwwerken en overkappingen de volgende bouwregels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn alleen toegestaan bij grondgebonden woningen;
- b. de gezamenlijke grondoppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan:
 1. bij vrijstaande of halfvrijstaande woningen: 75 m² per woning;

2. bij hoekwoningen en/of eindwoningen van een blok aaneengesloten woningen: 75 m² per woning;
 3. bij tussenwoningen in een blok aaneengesloten woningen: 30 m² per woning; waarbij het perceelgedeelte achter de woning, gelegen tussen de verlengde zijgevels van de woning, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte mag worden bebouwd of overdekt en een oppervlakte van ten minste 35 m² onbebouwd en onoverdekt zal blijven;
- c. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd 1 meter achter de (verlengde) voorgevel;
 - d. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning bedragen;
 - e. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter bedragen.

12.2.3 Ten aanzien van de in 12.1 bedoelde gronden gelden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en geen overkappingen zijnde de volgende bouwregels:

- a. de hoogte van erfafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 1 meter indien de terreinafscheiding is gelegen vóór de (verlengde) voorgevel;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 1 meter indien gelegen vóór de (verlengde) voorgevel;

12.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en toestaan dat:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen worden afgedekt met een dakhelling van niet meer dan 55 graden, op voorwaarde dat:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter mag bedragen;
 2. de goothoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
 3. de bouw geen afbreuk mag doen aan de gebruiksmogelijkheden en bezonning van aangrenzende percelen;
- b. een balustrade op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk wordt gebouwd, op voorwaarde dat:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 meter boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag mag reiken;
 2. de bouw geen afbreuk mag doen aan de gebruiksmogelijkheden en bezonning van aangrenzende percelen;
- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verhoogd tot een hoogte van niet meer dan 5 meter.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.3.1 Onverminderd het bepaalde in 12.1 is het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woonruimte in strijd met het plan.

12.3.2 Ter plaatse van de in 12.1 bedoelde gronden is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij niet meer dan 30% van de woning voor dit doel mag worden aangewend, tot een maximum van 40 m².

12.3.3 Ter plaatse van de in 12.1 bedoelde gronden is het gebruik ten behoeve van onzelfstandige wooneenheden toegestaan, met dien verstande, dat een woning uit niet meer dan uit 4 onzelfstandige wooneenheden mag bestaan.

Artikel 13 Bedrijventerrein - Uit te werken

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijfsdoeleinden die zijn genoemd in de bij deze regels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' in de milieucategorieën 1 tot en met 3.2;
- b. kantoren;
- c. één horecavestiging behorende tot categorie 1 tot en met 4;
- d. wegen;
- e. voet- en fietspaden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. straatmeubilair;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - duiker' tevens voor een duiker;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen.

13.2 Uitwerkingsregels

13.2.1 Met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening werken burgemeester en wethouders de in artikel 13.1 omschreven bestemming uit, met inachtneming van de volgende regels:

- a. bij de uitwerking van deze bestemming dient voor wat betreft de toegestane bedrijfsactiviteiten rekening te worden gehouden met de maximaal toegestane milieucategorieën. Er dient een afweging naar gevoelige functies in de omgeving plaats te vinden, waarbij de in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' genoemde afstanden in acht genomen moeten worden. Onder voorwaarden kunnen - middels ontheffing - bedrijven gevestigd worden in één hogere milieucategorie dan de regulier toegestane milieucategorie (1 tot en met 3.2), voor zover de milieueffecten naar aard en invloed vergelijkbaar zijn met die van bedrijven in een lagere milieucategorie. Tevens kan ontheffing verleend worden ten behoeve van bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen op de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', met dien verstande, dat deze bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegelaten milieucategorieën;
- b. bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;
- c. binnen de bestemming is ten hoogste één verkooppunt voor motorbrandstoffen toegestaan, waarbij de verkoop van LPG uitsluitend is toegestaan indien voldaan kan worden aan de wettelijke risicocontouren;
- d. kantoren zijn alleen toegestaan, indien het bedrijfsgebonden kantoren betreft, waar per bedrijfsperceel het aantal m² bedrijfsvloeroppervlakte voor kantoren niet meer dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen, tot een maximum van 2.000 m². In afwijking hiervan zijn toegestaan:
 1. kleinschalige kantoren ten behoeve van de zakelijke dienstverlening met een lokaal verzorgend karakter tot een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 500 m² per vesting, mits de ladder voor duurzame verstedelijking is toegepast;

- f. het perceeloppervlak van een horecavestiging bedraagt niet meer dan 4.000 m² en parkeren moet zijn voorzien op eigen terrein;
- g. de parkeerbehoefte van bedrijven die in eerste instantie gerealiseerd te worden op eigen terrein, waarbij het geldende afsprakenkader geldt als parkeernorm;
- h. bebouwing dient zodanig gesitueerd te worden, dat ten aanzien van het verkeerslawaaï van de A15 een maximale afschermende werking ontstaat voor het ten zuiden van de bestemming gelegen woongebied, waarbij de volgende uitgangspunten gelden:
 - 1. een situering van de gebouwen aan de noordzijde van de bestemming;
 - 2. een zo gesloten mogelijk bebouwingsfront;
 - 3. een minimumhoogte van de bebouwing van ten minste 2 bouwlagen;
 - 4. een situering van parkeervoorzieningen aan de zuidzijde van de bebouwing;
- i. binnen de bestemming mag in totaal niet meer dan 15.000 m² bebouwd worden, waarbij de totale bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 37.500 m² mag bedragen;
- j. de hoogte van gebouwen mag niet minder dan 6 meter en niet meer dan 15 meter bedragen;
- k. de hoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- l. de uitwerking moet passen binnen de geldende afspraken met betrekking tot waterhuishoudkundige aspecten, één en ander in overleg met de waterbeheerder. Sprake dient te zijn van verbindende watergangen tussen de op de verbeelding aangegeven duikers.

13.2.2 Alvorens toepassing te geven aan het bepaalde in artikel 13.2.1 dient door burgemeester en wethouders een "nota van uitgangspunten ten behoeve van de uitwerking" te worden opgesteld, die onder meer betrekking zal hebben op:

- a. de gewenste beeldkwaliteit van de te realiseren bebouwing;
- b. de (beeld)kwaliteit van de te realiseren openbare ruimte;
- c. de beleidsaspecten met betrekking tot duurzaam bouwen.

13.2.3 De in artikel 13.2.2 bedoelde "nota van uitgangspunten" dient ter kennisgeving te worden aangeboden aan de functionele raadscommissie(s).

13.3 Bouwregels

Het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 13.2 dient te geschieden overeenkomstig een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan dat in werking is getreden en/of onherroepelijk is geworden.

13.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen van bouwwerken vóór het tijdstip van inwerkingtreding van het in artikel 13.3 bedoelde uitwerkingsplan, indien het bouwplan in overeenstemming is met het (voor)ontwerpuitwerkingsplan en de realisatie ervan past binnen de economische en financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Artikel 14 Leiding - Gas 1

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Gas - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van niet meer dan 48 inch, een druk van niet meer dan 80 bar en een diepteligging bij aanleg van niet minder dan 1,25 meter.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Ten behoeve van de bestemming 'Leiding - Gas - 1' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter.

14.2.2 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 vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 14.2.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits:

1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
2. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad;
3. geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

14.3.2 Alvorens te beslissen op een aanvraag als bedoeld in 14.3.1, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

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

14.4.1 Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas - 1' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

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

14.4.2 Het verbod als bedoeld in 14.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een afwijking is verleend, zoals bedoeld in 14.3.1.

14.4.3 De in 14.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, voor zover het leidingbelang door de werken of werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in 14.4.1, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

Artikel 15 Leiding - Gas 2

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Gas - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van niet meer dan 12 inch, een druk van niet meer dan 40 bar.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Ten behoeve van de bestemming 'Leiding - Gas - 2' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter.

15.2.2 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 vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 15.2.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits:

1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
2. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad;
3. geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

15.3.2 Alvorens te beslissen op een aanvraag als bedoeld in 15.3.1, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

15.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.4.1 Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas - 2' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

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

15.4.2 Het verbod als bedoeld in 15.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een afwijking is verleend, zoals bedoeld in 15.3.2.

15.4.3 De in 15.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, voor zover het leidingbelang door de werken of werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in 15.4.1, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

Artikel 16 Leiding - Hoogspanningsverbinding

16.1 Bestemmingsomschrijving

16.1.1 De voor 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een bovengrondse 380 kV hoogspanningsverbinding en de bij deze dubbelbestemming behorende voorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Ten behoeve van de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 150 meter.

16.2.2 Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 16.2.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits:

1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
2. de belangen en veiligheid van de hoogspanningsverbinding niet worden geschaad.

16.3.2 Alvorens te beslissen op een aanvraag als bedoeld in 16.3.1, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

16.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

16.4.1 Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het aanbrengen van wegen, paden, parkeervoorzieningen en/of andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting en bomen, alsmede het bebossen van gronden;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend: afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het opslaan van zaken (waaronder begrepen afvalstoffen).

16.4.2 Het verbod als bedoeld in 16.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een afwijking is verleend, zoals bedoeld in 16.3.1.

16.4.3 De in 16.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, voor zover het leidingbelang door de werken of werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in 16.4.1, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

Artikel 17 Leiding - Water

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.1.1 De voor 'Leiding – Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een watertransportleiding met een diameter van niet meer dan 400 millimeter en de bij deze dubbelbestemming behorende voorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Ten behoeve van de bestemming 'Leiding - Water' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter.

17.2.2 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 vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 17.2.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits:

1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
2. de belangen en veiligheid van de watertransportleiding niet worden geschaad.

16.3.2 Alvorens te beslissen op een aanvraag als bedoeld in 17.3.1, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

17.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

17.4.1 Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding - Water' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het aanbrengen van wegen, paden, parkeervoorzieningen en/of andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen, alsmede het bebossen van gronden;

- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend: afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het opslaan van zaken (waaronder begrepen afvalstoffen).

17.4.2 Het verbod als bedoeld in 17.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een afwijking is verleend, zoals bedoeld in 17.3.1.

17.4.3 De in 17.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, voor zover het leidingbelang door de werken of werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in 17.4.1, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

Artikel 18 Waterstaat - Waterbergingsgebied

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterzuivering en waterberging, alsmede de bij deze dubbelbestemming behorende voorzieningen. Het waterbergend vermogen binnen deze dubbelbestemming dient te allen tijde minimaal 6.936 m³ te bedragen.

18.2 Bouwregels

Ten behoeve van de bestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 18.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits:

- 1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
- 2. het belang van de waterberging niet onevenredig wordt geschaad;
- 3. het waterbergend vermogen minimaal 6.936 m³ blijft bedragen.

18.3.2 Alvorens te beslissen op een aanvraag als bedoeld in 18.3.1, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de betrokken waterbeheerder.

Artikel 19 Waterstaat - Waterkering**19.1 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 en de bij deze dubbelbestemming behorende voorzieningen.

19.2 Bouwregels

Ten behoeve van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 19.2.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits:

1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
2. de belangen en veiligheid van de waterkering niet worden geschaad.

19.3.2 Alvorens te beslissen op een aanvraag als bedoeld in 19.3.1, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de betrokken waterbeheerder.

3 Algemene regels**Artikel 20 Anti-dubbeltelregel**

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

Artikel 21 Algemene bouwregels**21.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. brandweeringang;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.

21.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 meter bedraagt;

- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt.

21.3 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

21.3.1 Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:

- a. de bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
- b. de bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden;

21.3.2 In geval van herbouw is 21.3.1 onder a en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;

21.3.3 Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het 'Overgangsrecht bouwwerken' als opgenomen in 26.1 van dit plan niet van toepassing.

Artikel 22 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik van gronden en gebouwen wordt in ieder geval verstaan het gebruik als seksinrichting.

Artikel 23 Algemene aanduidingsregels

23.1 Geluidzone - industrie - De Staart

23.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie - De Staart' zijn mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de geluidsbelasting van het industrieterrein.

23.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de onderliggende bestemming(en), mogen geen nieuwe woningen en/of andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd.

23.1.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 23.1.2 voor het bouwen van nieuwe woningen en/of andere geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de onderliggende bestemming(en), mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze woningen en/of andere geluidsgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

23.2 Geluidzone - industrie - Oosteind

23.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie - Oosteind' zijn mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de geluidsbelasting van het industrieterrein.

23.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de onderliggende bestemming(en), mogen geen nieuwe woningen en/of andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd.

23.2.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 23.1.2 voor het bouwen van nieuwe woningen en/of andere geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de onderliggende bestemming(en), mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze woningen en/of andere geluidsgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

23.3 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' geldt, dat:

- a. geen (nieuwe) kwetsbare objecten mogen worden gebouwd;
- b. beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd onder een gewichtige motivering, waarbij wordt aangetoond dat sprake is van een acceptabele externe veiligheidssituatie.

23.4 Veiligheidszone - lpg

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' geldt, dat:

- a. geen (nieuwe) kwetsbare objecten mogen worden gebouwd;
- b. beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd onder een gewichtige motivering, waarbij wordt aangetoond dat sprake is van een acceptabele externe veiligheidssituatie.

23.5 Vrijwaringszone - vaarweg

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' geldt, dat:

- a. geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd;
- b. het verbouwen of uitbreiden van bouwwerken niet is toegestaan met uitzondering van verkeersvoorzieningen ten behoeve van het scheepvaartverkeer op de Beneden Merwede.

23.6 Vrijwaringszone - dijk - 1

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' geldt dat:

- a. de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens zijn aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering;
- b. geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd;
- c. burgemeester en wethouders bevoegd zijn bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder b, mits het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

23.7 Vrijwaringszone - dijk -2

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

23.8 Horeca

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'horeca' geldt, dat:

- a. maximaal één horecavestiging is toegestaan;
- b. de horecavestiging behoort tot categorie 3 en/of 4;
- c. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

24.1 Afwijkingsbevoegdheid

24.1.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd -tenzij op grond van hoofdstuk 2 een omgevingsvergunning voor afwijken is verleend - mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning af te wijken van:

- a. afwijken van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. het bepaalde in 24.1 onder a is niet van toepassing op de oppervlakte bouwpercentage en bouwhoogte als bedoeld in artikel 11.2.6 onder b en d;
- c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

24.1.2 De omgevingsvergunning voor afwijken als bedoeld in 24.1.1 wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 25 Algemene wijzigingsregels

25.1 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. het wijzigen van de bestemming 'Wonen' in de bestemming 'Gemengd, onder de voorwaarden dat:
 1. de functie ter plaatse is beëindigd;
 2. voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd;
 3. het geen bedrijvigheid betreft met een ongewenst verkeersaantrekkende werking;
 4. wordt voldaan aan de geldende eisen vanuit de milieuregelgeving;

- b. het wijzigen van de bestemming 'Verkeer' (uitsluitend indien deze feitelijk is ingericht als groen) of 'Groen' in de bestemming 'Wonen' indien de bestemming grenst aan een bestaande woon- of tuinbestemming en het geen (hoofd)structuurgroen betreft;
- c. het toevoegen van een bestemming 'Waarde - Archeologie', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat sprake is van een gebied met oudheidkundige waarden, dan wel nadat sprake is van opgravingen en documentatie waardoor planologische bescherming noodzakelijk wordt geacht;
- d. het in afwijking van het bepaalde in 11.2.1 onder b toevoegen van woningen aan de woningvoorraad door het splitsen van een woning onder de voorwaarden dat:
 - 1. het bestaande bouwvolume gelijk blijft;
 - 2. voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd;
 - 3. wordt voldaan aan de geldende eisen vanuit milieuregelgeving.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 26 Overgangsrecht

26.1 Overgangsrecht bouwwerken

26.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

26.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van 26.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 26.1.1 met maximaal 10%.

26.1.3 Het bepaalde in 26.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

26.2 Overgangsrecht gebruik

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

26.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 26.2.1, 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.

26.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 26.2.1 na de 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.

26.2.4 Het bepaalde in 26.2.1 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 27 Slotregel

Deze regels kan worden aangehaald onder de naam: “Regels van het bestemmingsplan Baanhoek-West” van de gemeente Sliedrecht.