

**PLANREGELS**

**BESTEMMINGSPLAN BAANHOEK-WEST, EERSTE PARTIËLE HERZIENING**

*status: vaststelling*  
*datum: 14 mei 2014*  
*IDN: NL.IMRO.0610.bp02baanhoekwesth1-3001*  
*werknr.: 031-BH-01*



## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>INLEIDENDE REGELS</b>	<b>5</b>
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	10
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>13</b>
Artikel 3	Groen	13
Artikel 4	Verkeer	14
Artikel 5	Water	15
Artikel 6	Wonen	16
Artikel 7	Wonen - 2	19
Artikel 8	Leiding - Hoogspanningsverbinding	21
Artikel 9	Leiding - Water	23
Artikel 10	Waterstaat - Waterbergingsgebied	25
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>ALGEMENE REGELS</b>	<b>27</b>
Artikel 11	Anti-dubbelregel	27
Artikel 12	Algemene bouwregels	28
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	29
Artikel 14	Algemene aanduidingsregels	30
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	32
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>33</b>
Artikel 17	Overgangsrecht	33
Artikel 18	Slotregel	35



# Regels

## Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 Plan

het bestemmingsplan Baanhoek-West, eerste partiële herziening met identificatienummer NL.IMRO.0610.bp02baanhoekwesth1-3001 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 een 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 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.

### **1.26 Erf**

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

### **1.27 Erfbebouwing**

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

### **1.28 Gebouw**

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

### **1.29 Geluidsgevoelige functies**

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

### **1.30 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.

### **1.31 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.

### **1.32 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.

### **1.33 Nutsvoorzieningen**

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

### **1.34 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).

### **1.35 Overig bouwwerk**

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

### **1.36 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.

### **1.37 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.

### **1.38 Praktijkruimte**

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

### **1.39 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.



#### **1.40 Straatmeubilair**

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

#### **1.41 Voorgevellijn**

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

#### **1.42 Vervangende nieuwbouw**

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

#### **1.43 Wet/wettelijke regelingen**

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.

#### **1.44 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.

#### **1.45 Zijerf**

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

#### **1.46 Zijgevel**

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

#### **1.47 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.



## Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 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.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

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 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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 3 meter bedragen.

## **Artikel 4 Verkeer**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

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. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals straatmeubilair.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Gebouwen**

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 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen.

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

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

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

## **Artikel 5 Water**

### **5.1 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.

### **5.2 Bouwregels**

Ten aanzien van de in 5.1 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 6 Wonen**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' 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.

### **6.2 Bouwregels**

#### **6.2.1 Hoofdgebouwen**

Ten aanzien van de 6.1 bedoelde gronden gelden voor hoofdgebouwen de volgende bouwregels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde in 6.2.1 onder b zijn ter plaatse van de aanduiding [gs] tevens gestapelde woningen toegestaan;
- d. het totaal aantal woningen binnen de tot 'Wonen' bestemde gronden mag niet meer bedragen dan 134;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding met de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven, met dien verstande dat indien ter plaatse van de aanduiding [gs] gestapelde woningen worden gerealiseerd, deze een bouwhoogte mogen hebben van ten hoogste 16 meter;
- f. de voorgevels van woningen dienen in of evenwijdig aan de aanduiding 'gevellijn' gebouwd te worden;
- g. de woningen mogen zowel plat als met kap worden afgedekt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding [pd] uitsluitend een afdekking in de vorm van een plat dak is toegestaan;
- h. de dakhelling van een kap mag niet meer dan 55 graden bedragen;

#### **6.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen**

Ten aanzien van de in 6.1 bedoelde gronden gelden voor 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 m<sup>2</sup> per woning;
  2. bij hoekwoningen en/of eindwoningen van een blok aaneengesloten woningen: 75 m<sup>2</sup> per woning;
  3. bij tussenwoningen in een blok aaneengesloten woningen: 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>



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.

### **6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Ten aanzien van de in 6.1 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;

## **6.3 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:
- c. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 meter boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag mag reiken;
- d. de bouw geen afbreuk mag doen aan de gebruiksmogelijkheden en bezonning van aangrenzende percelen;
- e. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verhoogd tot een hoogte van niet meer dan 5 meter;
- f. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verhoogd tot een hoogte van niet meer dan 9 meter, uitsluitend ten behoeve van geluidwerende voorzieningen.

## **6.4 Specifieke gebruiksregels**

### **6.4.1 Strijdig gebruik**

Onverminderd het bepaalde in 6.1 is het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woonruimte in strijd met het plan.

#### **6.4.2 Aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit**

Ter plaatse van de in 6.1 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 m<sup>2</sup>.

#### **6.4.3 Onzelfstandige wooneenheden**

Ter plaatse van de in 6.1 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 7 Wonen - 2**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

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.

### **7.2 Bouwregels**

#### **7.2.1 Hoofdgebouwen**

Ten aanzien van de 7.1 bedoelde gronden gelden voor hoofdgebouwen de volgende bouwregels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding [gs] zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan, waarbij de afstand tussen de woongebouwen onderling ten minste gelijk is aan de bouwhoogte;
- c. het aantal woningen mag per bouwvlak niet meer bedragen dan op de verbeelding met de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding met de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven;
- e. de woningen zijn met de voorgevel georiënteerd op de bestemming 'Verkeer';
- f. ter plaatse van de aanduiding [pd] is voor woningen uitsluitend een afdekking in de vorm van een plat dak toegestaan.

#### **7.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen**

Ten aanzien van de in 7.1 bedoelde gronden gelden voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen de volgende bouwregels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan bij gestapelde woningen;

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

Ten aanzien van de in 7.1 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.

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

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verhoogd tot een hoogte van niet meer dan 5 meter.

#### **7.4 Specifieke gebruiksregels**

##### **7.4.1 Strijdig gebruik**

Onverminderd het bepaalde in 7.1 is het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woonruimte in strijd met het plan.

##### **7.4.2 Aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit**

Ter plaatse van de in 7.1 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 m<sup>2</sup>.

##### **7.4.3 Onzelfstandige wooneenheden**

Ter plaatse van de in 7.1 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 8      Leiding - Hoogspanningsverbinding**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

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.

### **8.2      Bouwregels**

#### **8.2.1    Algemeen**

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

#### **8.2.2    Vervanging, vernieuwing of verandering**

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.

### **8.3      Afwijken van de bouwregels**

#### **8.3.1    Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 8.2.2 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.

#### **8.3.2    Advies**

Alvorens te beslissen op een aanvraag als bedoeld in 8.3.1, 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.

## **8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **8.4.1 Verbod**

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).

### **8.4.2 Uitzonderingen**

Het verbod als bedoeld in 8.4.1 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 8.3.1.

### **8.4.3 Advies**

De in 8.4.1 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 8.4.1, 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 9      Leiding - Water**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

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.

### **9.2      Bouwregels**

#### **9.2.1    Algemeen**

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

#### **9.2.2    Vervanging, nieuwbouw of verandering**

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.

### **9.3      Afwijken van de bouwregels**

#### **9.3.1    Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 9.2.2 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.

#### **9.3.2    Advies**

Alvorens te beslissen op een aanvraag als bedoeld in 9.3.1, 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.

## **9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **9.4.1 Verbod**

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 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).

### **9.4.2 Uitzonderingen**

Het verbod als bedoeld in 9.4.1 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 9.3.1.

### **9.4.3 Advies**

De in 9.4.1 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 9.4.1, 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 10 Waterstaat - Waterbergingsgebied**

### **10.1 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 562 m<sup>3</sup> te bedragen.

### **10.2 Bouwregels**

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

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

#### **10.3.1 Bouwwerken**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 10.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. het belang van de waterberging niet onevenredig wordt geschaad;
- c. het waterbergend vermogen minimaal 75 m<sup>3</sup> blijft bedragen.

#### **10.3.2 Advies**

Alvorens te beslissen op een aanvraag als bedoeld in 10.3.1, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de betrokken waterbeheerder.



## **Hoofdstuk 3    ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 11    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 12 Algemene bouwregels**

### **12.1 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.

### **12.2 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.

### **12.3 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten**

#### **12.3.1 Afwijkende maten**

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;

#### **12.3.2 Herbouw**

In geval van herbouw is 12.3.1 onder a en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;

#### **12.3.3 Overgangsrecht**

Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het 'Overgangsrecht bouwwerken' als opgenomen in 17.1 van dit plan niet van toepassing.

### **Artikel 13    Algemene gebruiksregels**

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

## **Artikel 14 Algemene aanduidingsregels**

### **14.1 Geluidzone - industrie - De Staart**

#### **14.1.1 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.

#### **14.1.2 Bouwregels**

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

#### **14.1.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 14.1.2 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.

### **14.2 Geluidzone - industrie - Oosteind**

#### **14.2.1 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.

#### **14.2.2 Bouwregels**

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

#### **14.2.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 14.2.2 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.

## **Artikel 15 Algemene afwijkingsregels**

### **15.1 Afwijkingsbevoegdheid**

#### **15.1.1 Beperkte afwijkingen en overschrijdingen**

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. 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.

#### **15.1.2 Voorwaarde**

De omgevingsvergunning voor afwijken als bedoeld in 15.1.1 wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **Artikel 16 Algemene wijzigingsregels**

### **16.1 Wijzigingsbevoegdheid**

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

- a. 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;
- b. 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;



## **Hoofdstuk 4      OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### **Artikel 17    Overgangsrecht**

#### **17.1    Overgangsrecht bouwwerken**

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 omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### **17.2    Afwijken**

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 17.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 17.1 met maximaal 10%.

#### **17.3    Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken**

Lid 17.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **17.4    Overgangsrecht gebruik**

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

#### **17.5    Strijdig gebruik**

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 17.4, 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.

#### **17.6    Verboden gebruik**

Indien het gebruik, bedoeld in lid 17.4, 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.

### **17.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik**

Lid 17.4 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 18 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Baanhoek-West, eerste partiële herziening.