

Bestemmingsplan



Hart van De Meern Noord

Vastgesteld,



Hart van De Meern Noord

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Gemengd - 1	9
Artikel 4	Gemengd - 2	10
Artikel 5	Gemengd - 3	12
Artikel 6	Groen	12
Artikel 7	Verkeer - Verblijfsgebied	13
Artikel 8	Water	13
Artikel 9	Wonen	13
Artikel 10	Woongebied - 1	14
Artikel 11	Woongebied - 2	16
Artikel 12	Waarde - Archeologie	17
Artikel 13	Waterstaat - Waterkering	18
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 14	Algemene bouwregels	19
Artikel 15	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 17	Algemene wijzigingsregels	20
Artikel 18	Anti-dubbeltelregel	20
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	21
Artikel 19	Overgangsrecht	21
Artikel 20	Slotregel	21

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Aan-huis-verbonden bedrijf

Beroep of bedrijf dat in een woning of een daarbij bijhorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarvan de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent bewoner van de woning is.

Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: een detailhandelsvestiging, een afhaalzaak, een horecabedrijf, een belhuis en een seksinrichting; hieronder wordt onder andere wel verstaan: een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang.

1.2 Aanduiding

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

1.3 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 Afhaalpunt (internet)

Een locatie uitsluitend bedoeld voor opslag en distributie van artikelen, waar consumenten de via internet bestelde en betaalde producten kunnen afhalen. Op de locatie vindt geen rechtstreekse verkoop of productadvisering via winkel, showroom of etalage plaats.

1.5 Afhaalzaak

Een specifieke vorm van detailhandel waar in hoofdzaak kant en klare maaltijden en kleine etenswaren, alsmede alcoholvrije drank en consumptie-ijs worden verkocht voor directe consumptie anders dan ter plaatse.

1.6 Antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.7 Antennedrager

Antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.8 Archeologisch onderzoek

Onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning op grond van de Monumentenwet 1988 beschikt.

1.9 Archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.10 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.11 Bebouwingspercentage

Het met een aanduiding of in de regels aangegeven percentage, dat aangeeft hoeveel van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en bijbehorende bouwwerken.

1.12 Bed & breakfast

Het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs) woning.

1.13 Belhuis

Een onderneming die in de sfeer van publiekgerichte dienstverlening in hoofdzaak is gericht op het aanbieden van diensten op het gebied van telecommunicatie, zoals telefoon- en internetverbindingen.

1.14 Bestaand

- a. Bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan of kan worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- b. Bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan:
 1. aanwezig zijn én bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Woningwet zijn gebouwd;
 2. nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een bouwvergunning op grond van de Woningwet.

1.15 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.16 Bestemmingsplan

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

1.17 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 Bijbehorend bouwwerk

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

1.19 Bijzondere bouwlaag

- a. Een bouwlaag die aan de voorzijde en/of eventueel aan de achterzijde een hellend dakvlak heeft en voor het overige deel plat is afgedekt, dan wel;
- b. Een ten opzichte van de voorgevel terugliggende bouwlaag.

1.20 Bouwen

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

1.21 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.22 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een onderbouw, een kap en een bijzondere bouwlaag.

1.23 Bouwperceel

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

1.24 Bouwperceelsgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.25 Bouwvlak

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

1.26 Bouwwerk

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

1.27 Brutovloeroppervlak

De totale binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte, inclusief de verdiepingen.

1.28 (Sta)caravan

Een caravan of stacaravan die op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omgevingsvergunningplichtig is.

1.29 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of het leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder wordt mede verstaan een webwinkel waarbij sprake is van een afhaalpunt voor particulieren en een showroom. Hieronder wordt niet verstaan een afhaalzaak.

1.30 Dienstverlening

Dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent, gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures, makelaars, reis- en uitzendbureaus e.d.. Hieronder worden niet verstaan beluizen.

1.31 Gebouw

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

1.32 Hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.33 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van drank of etenswaren voor gebruik ter plaatse of het exploiteren van zaalaccommodatie. Hieronder worden niet begrepen een coffeeshop of een gelegenheid die zich vooral richt op het bieden van de mogelijkheid tot roken, zoals een shisha lounge.

1.34 Kampeermiddelen

a. Tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans.

- b. Enige andere onderkomens of enige andere voertuigen of gewezen voertuigen of gedeelten daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning vereist is.

Een en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.35 Kampeerterrein

Een terrein met daarbijbehorende voorzieningen dat is ingericht voor het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief dag- en nachtverblijf.

1.36 Kantoor

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve werkzaamheden en voor zakelijke dienstverlening, alsmede seminars en congressen die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van een kantoorhoudende onderneming en kunnen worden beschouwd als onderdeel van de kantoorfunctie.

1.37 Kap

Een gesloten en hellend of gedeeltelijk hellend dak.

1.38 Kelder

Het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat geheel onder het peil ligt.

1.39 Lijst van Bedrijfsactiviteiten functiemenging

De Lijst van Bedrijfsactiviteiten functiemenging die onderdeel uitmaakt van deze regels, die een onderverdeling van bedrijfsactiviteiten aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving.

1.40 Lijst van Horeca-activiteiten

De Lijst van horeca-activiteiten die als bijlage deel uitmaakt van deze regels, met een categorie-indeling van horeca-activiteiten aan de hand van het te verwachten effect van een activiteit op de woonomgeving.

1.41 Maatschappelijke voorzieningen

Voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs, kinderopvang, buitenschoolse opvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

1.42 Nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.43 Omgevingsvergunning

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

1.44 Onderbouw

Een kelder of een souterrain.

1.45 Peil

- a. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg.
- b. Voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het

aansluitende afgewerkte maaiveld.

- c. Voor gebouwen die grenzen aan een dijk: de hoogte van de kruin van de dijk ter plaatse van het bouwwerk.

1.46 Plan

Het bestemmingsplan Hart van De Meern Noord met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPHARTVDMEERNNOORD-VA01 van de gemeente Utrecht.

1.47 Platte afdekking

Een (min of meer) horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw of bijzondere bouwlaag, dat meer dan tweederde van het grondvlak van het gebouw dan wel de bijzondere bouwlaag beslaat.

1.48 Prostitutie

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

1.49 (Raam)prostitutiebedrijf

Een prostitutiebedrijf waar het werven van klanten gebeurt vanuit de werkruimte door prostituees die zichtbaar zijn vanaf een openbare plaats.

1.50 Seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, dan wel meerdere besloten ruimten in elkaars directe nabijheid, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen, al dan niet met een ander, tegen vergoeding worden verricht. Hieronder wordt in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, raamprostitutiebedrijf of sekstheater, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.51 Souterrain

Het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd en dat maximaal 1,2 m boven het (straat)peil is gelegen.

1.52 Verblijfsmiddelen

Voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken – voer- en vaartuigen, woonketen, arken, caravans en andere soortgelijke constructies, alsmede tenten; een en ander voorzover deze geen bouwwerken in de zin van de Woningwet zijn.

1.53 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg

De sedert 22 december 2009 van kracht zijnde Verordening op de Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Utrecht.

1.54 Voorgevelrooilijn

Een lijn die wordt bepaald door de naar het openbaar toegankelijk gebied, zoals de weg, openbaar groen of water, gekeerde gevel of het verlengde daarvan, van een hoofdgebouw.

1.55 Woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, al dan niet met een aan-huis-verbonden bedrijf dan wel een bed & breakfast;
- b. horeca in de categorie C, D1 en D2, uitsluitend op de begane grond, al dan niet in combinatie met de daaronder gelegen kelder;
- c. kantoren, uitsluitend op de begane grond, al dan niet in combinatie met de daaronder gelegen kelder;
- d. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond, al dan niet in combinatie met de daaronder gelegen kelder;
- e. maatschappelijke voorzieningen uitsluitend op de begane grond, al dan niet in combinatie met de daaronder gelegen kelder;
- f. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient het hoofdgebouw met de voorgevel in de 'gevellijn' te worden gebouwd.
- c. De bouwdiepte van de hoofdgebouw (gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw) mag niet meer bedragen dan 15 meter.
- d. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden afgedekt met een kap.
- e. De goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' mogen niet worden overschreden.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bij een hoofdgebouw zijn bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten toegestaan, die zonder omgevingsvergunning kunnen worden verricht.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn.
- b. De regel onder a geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.
- c. In afwijking van de regel onder a mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de handhaving van de oorspronkelijke parcellering;
- g. de handhaving van de diversiteit van het bebouwingsbeeld;
- h. de situering van het laden en lossen op het perceel.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Algemeen

De gezamenlijke oppervlakte van de functies genoemd in 3.1 onder b tot en met e mag niet meer bedragen dan 600 m² brutovloeroppervlak.

3.4.2 Aan-huis-verbonden bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- De vloeroppervlakte voor een aan-huis-verbonden bedrijf mag niet groter zijn dan een derde deel van de vloeroppervlakte van de woning, tot een maximum van 60 m², inclusief bijbehorende bouwwerken.
- De vloeroppervlakte voor een aan-huis-verbonden bedrijf, mag niet groter zijn dan 60 m², als het bedrijf aan huis in een vrijstaand bijbehorende bouwwerk wordt uitgeoefend.
- Een aan-huis-verbonden bedrijf mag bedrijfsactiviteiten uitvoeren in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist.
- Het aan-huis-verbonden bedrijf leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer of tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

3.4.3 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan als de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

3.5 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 van de voorschriften en artikel 2 lid 3 onder c van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (zoals dat gold ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan) en bijbehorende bouwwerken toestaan die minder dan 1 meter afstand houden van het openbaar gebied.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in: artikel 3.4.2 onder c voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven functiemenging, voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm en de aangegeven maatgevende milieuaspecten, vergelijkbaar zijn met categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging.

Artikel 4 Gemengd - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- wonen, al dan niet met een aan-huis-verbonden bedrijf dan wel een bed & breakfast;
- bedrijven in de categorie A en B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging, uitsluitend op de begane grond, al dan niet in combinatie met de daaronder gelegen kelder;
- kantoren, uitsluitend op de begane grond, al dan niet in combinatie met de daaronder gelegen kelder;
- dienstverlening, uitsluitend op de begane grond, al dan niet in combinatie met de daaronder gelegen kelder;
- maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond, al dan niet in combinatie met de daaronder gelegen kelder;
- voorzieningen die bij de bestemming horen zoals verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

- Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- De bestaande goot- en bouwhoogte mogen niet worden overschreden.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bij een hoofdgebouw zijn bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten toegestaan, die zonder omgevingsvergunning kunnen worden verricht.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn.
- b. De regel onder a geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.
- c. In afwijking van de regel onder a mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de handhaving van de oorspronkelijke parcellering;
- g. de handhaving van de diversiteit van het bebouwingsbeeld;
- h. de situering van het laden en lossen op het perceel.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Aan-huis-verbonden bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. De vloeroppervlakte voor een aan-huis-verbonden bedrijf mag niet groter zijn dan een derde deel van de vloeroppervlakte van de woning, tot een maximum van 60 m², inclusief bijbehorende bouwwerken.
- b. De vloeroppervlakte voor een aan-huis-verbonden bedrijf, mag niet groter zijn dan 60 m², als het bedrijf aan huis in een vrijstaand bijbehorende bouwwerk wordt uitgeoefend.
- c. Een aan-huis-verbonden bedrijf mag bedrijfsactiviteiten uitvoeren in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist.
- d. Het aan-huis-verbonden bedrijf leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer of tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

4.4.2 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan als de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

4.5 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 van de voorschriften en artikel 2 lid 3 onder c van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (zoals dat gold ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan) en bijbehorende bouwwerken toestaan die minder dan 1 meter afstand houden van het openbaar gebied.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in:

artikel 4.1 onder b en artikel 4.4.1 onder c voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven functiemenging, voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm en de aangegeven maatgevende milieuaspecten, vergelijkbaar zijn met categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging.

Artikel 5 Gemengd - 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een sportschool, en daarmee samenhangende, additionele horeca;
- b. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- c. horeca in de categorie C, D1 en D2, uitsluitend op de begane grond;
- d. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- e. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen en erven.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bestaande goot- en bouwhoogte mogen niet worden overschreden.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bij een hoofdgebouw zijn bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten toegestaan, die zonder omgevingsvergunning kunnen worden verricht.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn.
- b. De regel onder a geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.
- c. In afwijking van de regel onder a mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de handhaving van de oorspronkelijke parcellering;
- g. de handhaving van de diversiteit van het bebouwingsbeeld;
- h. de situering van het laden en lossen op het perceel.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2 van de voorschriften en artikel 2 lid 3 onder c van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (zoals dat gold ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan) en bijbehorende bouwwerken toestaan die minder dan 1 meter afstand houden van het openbaar gebied.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water, waterbeheer en waterberging;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren' tevens voor parkeren;
- g. voorzieningen die bij de bestemming horen zoals voorzieningen zoals kunstwerken waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingsmuren die niet hoger dan 1 meter hoog mogen zijn.
- De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag in afwijking van de regel onder a, niet meer bedragen dan 4 meter.
- De regel onder a geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- verkeers- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
- ter plaatse van de aanduiding 'langzaamverkeer' uitsluitend langzaamverkeer en bestemmingsverkeer;
- water, waterbeheer en waterberging;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- voorzieningen die bij de bestemming horen zoals verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, kunstwerken.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

- De oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m² per gebouw.
- De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2 meter.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- De regel onder a geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- waterlopen met bijbehorende taluds en oevers;
- waterhuishouding;
- waterbeheer en waterberging;
- voorzieningen die bij de bestemming horen zoals groenvoorzieningen, kunstwerken en kademuren.

8.2 Bouwregels

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 meter.

Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, al dan niet met een aan-huis-verbonden bedrijf of een bed & breakfast;
- water, waterberging;
- voorzieningen en functies die bij de bestemming horen, zoals (ondergrondse) gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, bergingen, tuinen, erven en terreinen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouwen

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bestaande goot- en bouwhoogte mogen niet worden overschreden.

9.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bij een hoofdgebouw zijn bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten toegestaan, die zonder omgevingsvergunning kunnen worden verricht.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidings, die achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter hoog en voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn.
- b. In afwijking van de regel onder a mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Verbod dakterrassen

Dakterrassen op hoofdgebouwen zijn niet toegestaan.

9.3.2 Aan-huis-verbonden bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. De vloeroppervlakte voor een aan-huis-verbonden bedrijf mag niet groter zijn dan een derde deel van de vloeroppervlakte van de woning, tot een maximum van 60 m², inclusief bijbehorende bouwwerken.
- b. Als het bedrijf aan huis uitsluitend in een vrijstaand bijbehorende bouwwerk wordt uitgeoefend, mag, in afwijking van lid a de vloeroppervlakte maximaal 60 m² bedragen.
- c. Een aan-huis-verbonden bedrijf mag bedrijfsactiviteiten uitvoeren in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist.
- d. Het aan-huis-verbonden bedrijf leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer of tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

9.3.3 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan als de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

9.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2.2 van de voorschriften en artikel 2 lid 3 onder c van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (zoals dat gold ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan) en bijbehorende bouwwerken toestaan die minder dan 1 meter afstand houden van het openbaar gebied.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in artikel 9.3.2 onder c voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven functiemenging, voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm en de aangegeven maatgevende milieuaspecten, vergelijkbaar zijn met categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging.

Artikel 10 Woongebied - 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Woongebied - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet met een aan-huis-verbonden bedrijf of een bed & breakfast;
- b. verkeers- en verblijfsgebied, fiets- en voetpaden, (ondergrondse) gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, fietsenstallingen en kunstwerken;
- c. water, waterberging;

- d. speelvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen, gazons, beplantingen, bermen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen, zoals bergingen, tuinen, erven en terreinen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Hoofdgebouwen

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- c. Er mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd.
- d. De goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' mogen niet worden overschreden.
- e. De bouwdiepte van het hoofdgebouw (gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw) mag niet meer bedragen dan 11 meter.
- f. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden afgedekt met een kap.
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient het hoofdgebouw met de voorgevel in de 'gevellijn' te worden gebouwd.
- h. In afwijking van het bepaalde onder c, d, e en f mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' maximaal 10% van het bouwvlak worden bebouwd met gestapelde woningen met een goot- en bouwhoogte van maximaal 12 meter en een bouwdiepte van het hoofdgebouw (gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw) van 15 meter.
- i. De bij de eerste oprichting gerealiseerde bouwdiepte van de hoofdbebouwing (gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw), breedte en afdekking van het hoofdgebouw mogen niet worden gewijzigd.

10.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bij een hoofdgebouw zijn bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten toegestaan, die zonder omgevingsvergunning kunnen worden verricht.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingsmuren, die achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter hoog en voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn.
- b. De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag in afwijking van de regel onder a, niet meer bedragen dan 4 meter.
- c. De regel onder a geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede ontsluiting van het woongebied;
- c. een goede aansluiting van het woongebied op de bestaande omliggende bebouwing;
- d. een goede aansluiting tussen het woongebied en de aangrenzende groenbestemming.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Verbod dakterrassen

Dakterrassen op hoofdgebouwen zijn niet toegestaan.

10.4.2 Aan-huis- verbonden bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. De vloeroppervlakte voor een aan-huis-verbonden bedrijf mag niet groter zijn dan een derde deel van de vloeroppervlakte van de woning, tot een maximum van 60 m², inclusief bijbehorende bouwwerken.
- b. Als het bedrijf aan huis uitsluitend in een vrijstaand bijbehorende bouwwerk wordt uitgeoefend, mag, in afwijking van lid a de vloeroppervlakte maximaal 60 m² bedragen.
- c. Een aan-huis-verbonden bedrijf mag bedrijfsactiviteiten uitvoeren in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist.
- d. Het aan-huis-verbonden bedrijf leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale

afwikkeling van het verkeer of tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

10.4.3 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan als de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

10.5 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2.2 van de voorschriften en artikel 2 lid 3 onder c van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (zoals dat gold ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan) en bijbehorende bouwwerken toestaan die minder dan 1 meter afstand houden van het openbaar gebied.

10.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in: artikel 10.4.2 onder c voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven functiemenging, voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm en de aangegeven maatgevende milieuaspecten, vergelijkbaar zijn met categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging.

Artikel 11 Woongebied - 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, al dan niet met een aan-huis-verbonden bedrijf of een bed & breakfast;
- b. verkeers- en verblijfsgebied, fiets- en voetpaden, (ondergrondse) gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, fietsenstallingen en kunstwerken;
- c. water, waterberging;
- d. speelvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen, gazons, beplantingen, bermen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen, zoals bergingen, tuinen, erven en terreinen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Hoofdgebouwen

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- c. Er mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd.
- d. De goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' mogen niet worden overschreden.
- e. De bouwdiepte van het hoofdgebouw (gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw) mag niet meer bedragen dan 11 meter.
- f. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden afgedekt met een kap.
- g. De bij de eerste oprichting gerealiseerde bouwdiepte van het hoofdgebouw (gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw), breedte en afdekking van het hoofdgebouw mogen niet worden gewijzigd.

11.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bij een hoofdgebouw zijn bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten toegestaan, die zonder omgevingsvergunning kunnen worden verricht.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingsmuren, die achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter hoog en voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn.
- b. De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag in afwijking van de regel onder a, niet meer bedragen dan 4 meter.
- c. De regel onder a geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede ontsluiting van het woongebied en de te realiseren route voor langzaam verkeer;
- c. een goede aansluiting van het woongebied op de bestaande omliggende bebouwing;
- d. een goede aansluiting tussen het woongebied en de aangrenzende groenbestemming.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Verbod dakterrassen

Dakterrassen op hoofdgebouwen zijn niet toegestaan.

11.4.2 Aan-huis-verbonden bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. De vloeroppervlakte voor een aan-huis-verbonden bedrijf mag niet groter zijn dan een derde deel van de vloeroppervlakte van de woning, tot een maximum van 60 m², inclusief bijbehorende bouwwerken.
- b. Als het bedrijf aan huis uitsluitend in een vrijstaand bijbehorende bouwwerk wordt uitgeoefend, mag, in afwijking van lid a de vloeroppervlakte maximaal 60 m² bedragen.
- c. Een aan-huis-verbonden bedrijf mag bedrijfsactiviteiten uitvoeren in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist.
- d. Het aan-huis-verbonden bedrijf leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer of tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

11.4.3 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan als de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

11.5 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.2 van de voorschriften en artikel 2 lid 3 onder c van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (zoals dat gold ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan) en bijbehorende bouwwerken toestaan die minder dan 1 meter afstand houden van het openbaar gebied.

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

artikel 11.4.2 onder c voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven functiemenging, voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm en de aangegeven maatgevende milieuaspecten, vergelijkbaar zijn met categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging.

Artikel 12 Waarde - Archeologie

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

12.2 Specifieke gebruiksregels

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen, het handelen in strijd met de de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg.

Artikel 13 Waterstaat - Waterkering

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het in stand houden en het onderhoud van de waterkering naast de andere krachtens dit plan hieraan gegeven bestemmingen.

13.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepaling:

13.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen, in afwijking van de regels ten aanzien van de overige bestemmingen, uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van de regel in artikel 13.2 voor:

- a. het bouwen van gebouwen ten behoeve van de overige voor deze gronden aangewezen bestemmingen, met inachtneming van de betreffende regels van dit plan, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering;
- b. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de overige voor deze gronden aangewezen bestemmingen, met inachtneming van de betreffende regels van dit plan, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 Algemene bouwregels

14.1 Gevallen waarin het overschrijden van de bouwgrens is toegestaan

Een bouwgrens, niet zijnde bestemmingsgrens, mag, ongeacht de ter plaatse geldende aanduidingen en regels over maatvoering en situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's, en afdaken of andere ondergeschikte bouwdelen.

14.2 Afwijken van bouw- en bestemmingsregels voor overschrijden bouw- en bestemmingsgrens

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bestemming en de daarvoor geldende regels en toestaan dat ongeacht de ter plaatse geldende aanduidingen en regels over maatvoering en situering de bouwgrens en de bestemmingsgrens met maximaal 1,5 meter overschreden wordt door:

- a. bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's.
- b. andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, zoals bij gebouwen horende stoepen, stoeptreden, hellingbanen.
- c. balkons, erkers en afdaken, als de vrije hoogte, gemeten van de onderzijde van het overschrijdende bouwdeel tot aan het aansluitende, afgewerkte maaiveld, minimaal 2,2 meter bedraagt.

14.3 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto die als bijlage 1 bij de Parkeernota Stallen en Parkeren 2013 hoort, wordt gerealiseerd.
- b. Als de onder a bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

14.4 Woningvorming en omzetting

- a. Het veranderen of vergroten van een woning mag niet leiden tot omzetting of tot de vorming van een extra woning.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de a en omzetting of woningvorming toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de beleidsregels van de Beleidsnotitie en beleidsregels woningsplitsen en omzetten, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het woon- en leefmilieu;
 2. het verkeer en de parkeersituatie;
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Strijdig gebruik

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik van of het laten gebruiken van:

- a. onbebouwde gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens;
- b. onbebouwde gronden en/of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- c. stacaravans en recreatiewoningen voor permanente bewoning;
- d. onbebouwde gronden als kampeerterrein;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- f. onbebouwde gronden als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- g. onbebouwde gronden als stortplaats voor puin en afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen.

15.2 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Het gebruik op grond van de regels in hoofdstuk 2 is slechts toegestaan onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen wordt gerealiseerd of in stand gehouden.

15.3 Woningvorming en omzetting zonder bouwkundige aanpassingen

- a. Een gebruiksverandering waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig is mag niet leiden tot de omzetting of tot de vorming van een extra woning.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder a en omzetting of woningvorming toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de beleidsregels van de Beleidsnotitie en beleidsregels woningsplitsen en omzetten blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het woon- en leefmilieu;
 2. het verkeer en de parkeersituatie;
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, 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, afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels voor het toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels voor het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van vlucht- en/of noodtrappen;
- d. de bestemmingsregels voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, trappenhuisen, lichtkappen.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van artikel 3.6 Wro, bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 18 Anti-dubbelregel

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %;
3. het eerste lid 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.

19.2 Overgangsrecht gebruik

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;
2. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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;
3. indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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 hervatte;
4. het eerste lid 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 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Hart van De Meern Noord.

