Westrand in Sint Pancras

DIJK EN WAARD

TER VASTSTELLING

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Westrand in Sint Pancras

TER VASTSTELLING

Inhoud

Regels

1 juli 2022

Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**7**
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**15**
Artikel 3	Tuin	15
Artikel 4	Verkeer	17
Artikel 5	Wonen - Dubbel	19
Artikel 6	Wonen - Vrijstaand	21
Artikel 7	Wonen - Woongebouw	23
Artikel 8	Waarde - Archeologie 2	25
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**27**
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 10	Algemene bouwregels	29
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	31
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	33
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	35
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	37
Artikel 15	Overige regels	39
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**43**
Artikel 16	Overgangsrecht	43
Artikel 17	Slotregel	45

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras met identificatienummer NL.IMRO.1980.BPSP2012part007-va01 van de gemeente **~~Langedijk~~ Dijk en Waard**;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan huis verbonden beroepen

het uitoefenen van een vrij en zelfstandig beroep, of het beroepsmatig verlenen van diensten, op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aan huis verbonden bedrijven

het uitoefenen van een bedrijf of bedrijfsactiviteiten als bedoeld in de bij deze regels behorende Bijlage 1 niet zijnde detailhandel, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 archeologie

de bestudering van menselijke geschiedenis door middel van de overblijfselen van materiële cultuur, de omgeving en van dierlijke resten;

1.8 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden;

1.9 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.10 bebouwingspercentage

een aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.11 bed & breakfast

een faciliteit waarbij in huiselijke sfeer tegen betaling overnachting en ontbijt kan worden verkregen, waarbij geen sprake is van permanente bewoning, de maximale gebruiksduur niet meer bedraagt dan 1 aansluitende maand, een nachtregister wordt bijgehouden en waarbij geen zelfstandige keukenfaciliteiten ter beschikking staan aan de tijdelijke bewoners;

1.12 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.13 bestaand

de legale situatie zoals die is op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt;

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 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, niet zijnde een overkapping;

1.17 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond en bedoeld is om ter plaatse te functioneren;

1.23 café-restaurant

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoelen heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken en maaltijden voor consumptie ter plaatse;

1.24 detailhandel

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

1.25 detailhandel in ABC-goederen

de handel in auto's, auto-onderdelen, boten en caravans, machinerieën ten behoeve van bedrijven en landbouwwerktuigen en naar aard en/of omvang daarmee gelijk te stellen detailhandel in ABC-goederen;

1.26 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van administratieve en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen al dan niet in combinatie met ondergeschikte detailhandel, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf (en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen) en een seksinrichting;

1.27 dienstverlening

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.28 discotheek/bar-dancing

een horecabedrijf, dat tot doel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormt;

1.29 functieaanduiding

een aanduiding waarmee wordt aangegeven dat binnen een bestemming al dan niet specifieke gebruiksmogelijkheden zijn toegestaan;

1.30 gebouw

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

1.31 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting bij die ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.32 gevelbreedte

de breedte van een naar de weg gekeerde zijde van een hoofdgebouw;

1.33 hoofdgebouw

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

1.34 horecabedrijf

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, logies worden verstrekt of dranken worden geschonken of rookwaren of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt;

1.35 kampeermiddel

een mobiel en/of vast kampeermiddel dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.36 kampeerseizoen

het kampeerseizoen begint op 15 maart en loopt door tot en met 31 oktober van elk kalenderjaar;

1.37 kunstobject

voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of overkapping;

1.38 kunstwerk

een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.39 kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;

1.40 maatschappelijke voorzieningen

levensbeschouwelijke, medische, sociale, culturele en educatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderopvang, alsook ondergeschikte dienstverlening en/of ondergeschikte detailhandel en/of ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.41 maatvoeringsvlak

een als zodanig aangegeven geometrisch bepaald vlak ten behoeve van het indelen van een bouwvlak of bestemmingsvlak met het oog op een verschil in maatvoering;

1.42 minisupermarkt

een levensmiddelenwinkel met een oppervlak van meer dan 50 m² en minder dan 500 m² winkelverkoopvloeroppervlak, die zich richt op een specifieke doelgroep, delicatessenwinkels, levensmiddelenwinkels met een beperkt, specifiek assortiment en daarmee gelijk te stellen levensmiddelenwinkels;

1.43 mobiel kampeermiddel

een tent, tentwagen, kampeerauto, toercaravan of enig ander onderkomen met de bedoeling deze te plaatsen op een kampeerterrein gedurende niet meer dan 3 aansluitende maanden per kampeerseizoen;

1.44 nutsvoorziening

(bouwkundige) voorzieningen ten behoeve van (de aansluiting op) het openbare net van afvalstoffen, gas, water, elektriciteit, riolering, stadsverwarming en het telecommunicatieverkeer, of daaraan gelijk te stellen voorzieningen, met de daarbij behorende gebouwen zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van gasvoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen;

1.45 ondergeschikte detailhandel

de detailhandelsactiviteit die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming;

1.46 ondergeschikte dienstverlening

de dienstverlenende activiteit die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming;

1.47 ondergeschikte horeca

de horeca-activiteit die ondergeschikt en ondersteunend is aan de hoofdbestemming, die plaatsvindt binnen hetzelfde gebouw als de hoofdfunctie en geen eigen openings- en/of sluitingstijden heeft;

1.48 overkapping

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts met één wand is omgeven;

1.49 peil

a. Voor een bouwwerk anders dan op, in of boven water:
   1. dient **ter plaatse van het hoofdgebouw** het bestaande maaiveld tot -0,1 m NAP te worden opgehoogd, waardoor de hoogte is bepaald op minimaal –0,1 m NAP;
   2. **voor alle overige bouwwerken de hoogte van het afgewerkte maaiveld.**
b. Voor een bouwwerk op, in of boven water:
   1. de hoogte van het ter plaatse geldende waterpeil.

1.50 permanente bewoning

de bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

1.51 recreatiewoning

een woning of een gedeelte daarvan dient als recreatief verblijf voor recreanten, waarbij geen sprake is van permanente bewoning;

1.52 restaurant

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;

1.53 risicovolle inrichting

een inrichting, bij welke het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.54 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.55 standplaats

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten aan te bieden, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;

1.56 supermarkt

een zelfbedieningswinkel met een winkelverkoopvloeroppervlak van minimaal 500 m², waar een breed assortiment algemene en verse levensmiddelen worden verkocht, met een additioneel assortiment non-food. Supermarkten zijn veelal onderdeel van een keten die in een regio, land of zelfs meerdere landen winkels heeft;

1.57 vast kampeermiddel

een stacaravan, trekkershut of ander recreatief verblijf op een kampeerterrein, welke naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven en al dan niet direct steun vindt in of op de grond en daardoor als bouwwerk is aan te merken;

1.58 volkstuin

tuinen bedoeld voor het hobbymatig en voor eigen gebruik telen van groente, fruit en snijbloemen;

1.59 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.60 wonen

het huisvesten van één huishouden in een (bedrijfs)woning of in een woning van een woongebouw, waarbij de woning uitsluitend mag worden gebruikt voor permanente bewoning;

1.61 wonen in de tweede lijn

het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als woning bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.62 woning

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

1.63 woongebouw

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.64 zwembad

een onoverdekt bassin dat zwemgelegenheid biedt aan particulieren en dat wordt aangemerkt als een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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 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;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel.

2.7 uitzondering

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken, wordt buiten beschouwing gelaten:

a. galerijen, balkons en luifels, mits de afwijking van de plaatsingseisen niet meer dan 2 m mag;
b. (brand)trappen en trappenhuizen.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als goot- en dakoverstekken, plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel en kroonlijsten buiten beschouwing gelaten, mits de afwijking van de plaatsingseisen niet meer dan 1 m mag.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. tuinen, bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. groenvoorzieningen;
c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
d. openbare nutsvoorzieningen;
e. water en oeverstroken.

De gronden die zijn bestemd voor 'Tuin' maken geen deel uit van het achtererfgebied zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 Bijlage II Besluit omgevingsrecht dan wel diens rechtsopvolger.

3.2 Bouwregels

a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van het bouwen van een bijbehorend bouwwerk aan de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat:
   1. een erker slechts is toegestaan aan de voorgevel van het hoofdgebouw;
   2. de diepte van een bijbehorend bouwwerk niet meer dan 1,5 m mag bedragen;
   3. de breedte van een bijbehorend bouwwerk ten hoogste 2/3e deel van de bestaande gevelbreedte mag bedragen, tot een maximum van 4 m;
   4. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk ten hoogste gelijk is aan die van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw tot een maximum van 3,5 m;
   5. deze regeling niet geldt voor hoofdgebouwen op gronden ter plaatse van de aanduiding "overige zone - bouwvlaktype Koolboet" zoals opgenomen in de aangrenzende bestemming 'Wonen - Vrijstaand'.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
   1. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen voor de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg en het openbaar groen gesitueerde hoofdgebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
   2. in afwijking van sub 1 geldt voor erfafscheidingen in de vorm van een toegangspoort dat:
      - de bouwhoogte niet meer dan 1,5 m mag bedragen;
      - de breedte niet meer dan 3 m mag bedragen;
      - de toegangspoort moet zijn uitgevoerd met een transparante en luxe uitstraling in aansluiting op een ten tijde van de bouw van de toegangspoort aanwezige groene erfafscheiding;
   3. de bouwhoogte van overige erf- en perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
   4. voor het overige mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:
a. het bepaalde in lid 3.2, sub a, onder 1 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk achter de achtergevel van het hoofdgebouw en in het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
b. het bepaalde in lid 3.2, sub a, ~~onder 1~~ ter plaatse van de aanduiding **"overige zone - afwijking afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelgrens"** voor het bouwen van een ~~aangebouwd bijbehorend bouwwerk achter de achtergevel van het~~ hoofdgebouw **buiten het bouwvlak zoals opgenomen in de bestemming 'Wonen - Vrijstaand', mits:** ~~en in het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw;~~

met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;

1. het bouwen buiten het bouwvlak niet meer is dan 1 m aan één zijde van het bouwvlak; en,
2. de breedte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan de breedte van het bouwvlak; en,
3. de afstand van het hoofdgebouw ten minste:
    - 2 m om 4 m is dan wel;
    - 4 m om 2 m is.

c. het bepaalde in lid 3.2, sub a, onder 1 voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat:
    1. de afstand tussen het bijbehorende bouwwerk en de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 m moet bedragen;
    2. de diepte van een bijbehorend bouwwerk ten hoogste 1 m mag bedragen;
    3. het bijbehorende bouwwerk op ten minste 1 m gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
    4. de breedte van een bijbehorend bouwwerk ten hoogste 2/3de deel van de bestaande gevelbreedte van het hoofdgebouw mag bedragen, tot een maximum van 4 m,

mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving zoals beschreven in het stedenbouwkundig beeldkwaliteitsplan Westrand Sint Pancras dan wel diens rechtsopvolger;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen met een functie voor zowel het verkeer met een doorgaand karakter als voor de ontsluiting van aanliggende gronden;
b. parkeren;
c. sport- en speelvoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. openbare nutsvoorzieningen;
f. water en oeverstroken;
g. kunstobjecten;
h. standplaatsen,

met dien verstande dat:

- in de bestemming de bij het wegverkeer gebruikelijke voorzieningen, zoals bermbeplanting, voorzieningen voor voetgangers en fietsers, bushaltes, rotondes en dergelijke zijn begrepen;
- de bestemming, afgezien van een plaatselijke verbreding of versmalling om te voldoen aan de richtlijnen voor de verkeersveiligheid, niet in een ingrijpende wijziging van het profiel voorziet.

4.2 Bouwregels

a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
   1. de bouwhoogte van sport- en speelvoorzieningen zoals bedoeld in lid 4.1, onder c, mag niet meer dan 6 m bedragen;
   2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging, kunstobjecten en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 3 m bedragen;
   3. het bouwen van ondergrondse containers is toegestaan.

Artikel 5 Wonen - Dubbel

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Dubbel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. levensloopbestendig wonen, uitsluitend in de vorm van ~~**dubbele**~~ **(half)vrijstaande** woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven;
b. groenvoorzieningen;
c. sport- en speelvoorzieningen;
d. openbare nutsvoorzieningen;
e. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
f. water en oeverstroken,

Ten aanzien van aan huis verbonden beroepen en bedrijven geldt dat een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken op gronden als bedoeld in lid 5.1, sub a mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven, mits:

1. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
2. de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt;
3. de ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling van een aan huis verbonden beroep of bedrijf met de woonfunctie in overeenstemming is;
4. het geen detailhandel en/of horeca betreft, anders dan genoemd in de van deze regels deel uitmakende als Bijlage 1 opgenomen 'Staat van Bedrijven - Aan huis verbonden bedrijven';
5. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven plaatsvindt;
6. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
7. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
8. het aan huis verbonden beroepen betreffen die:
   a. passen binnen de in Artikel 1, sub 3 genoemde omschrijving;
9. het aan huis verbonden bedrijven betreft die vallen binnen de van deze regels deel uitmakende als Bijlage 1 opgenomen 'Staat van Bedrijven - Aan huis verbonden bedrijven', dan wel daarmee is gelijk te stellen voor wat betreft de milieugevolgen voor de omgeving.

De regels zoals opgenomen in Artikel 10, Algemene bouwregels, zijn tevens van toepassing op de bestemming.

5.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken die binnen het bouwvlak worden gebouwd gelden de volgende regels:
   1. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend **(**half**)**vrijstaande woningen (ten hoogste 2 aaneengebouwd) worden gebouwd;
   2. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
   3. het aantal woningen mag niet meer dan het aangegeven aantal woningen ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" per bouwvlak bedragen;
   4. de goot- en bouwhoogte mag niet meer dan de aangegeven goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" bedragen.

b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:
   1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van het erf dat zich op meer dan 1 m afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg

gesitueerde hoofdgebouw bevindt, met inachtneming van het bepaalde in lid 5.2, onder c en d.

c. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen die buiten het bouwvlak worden gebouwd gelden de volgende regels:
   1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer dan 50 m² bedragen, met dien verstande dat:
      - indien het bouwperceel groter is dan 500 m² de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen ten hoogste 75 m² mag bedragen;
      - de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen niet meer dan 20 m² mag bedragen;
   2. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen;
   3. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;
   4. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 5 m bedragen.

d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
   1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
   2. per bouwperceel mag niet meer dan 1 zwembad worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
      - de oppervlakte van het zwembad niet meer dan 40 m² mag bedragen;
      - het zwembad ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden gebouwd;
      - de afstand van het zwembad tot de perceelgrens niet minder dan 3 m mag bedragen;
      - de bouwhoogte van het zwembad niet meer dan 1 m boven het peil mag bedragen;
   3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
- het gebruiken van gronden en bouwwerken voor recreatieve bewoning;
- het gebruiken van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning.

Artikel 6 Wonen - Vrijstaand

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. levensloopbestendig wonen, uitsluitend in de vorm van vrijstaande woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven;
b. groenvoorzieningen;
c. sport- en speelvoorzieningen;
d. openbare nutsvoorzieningen;
e. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
f. water en oeverstroken,

Ten aanzien van aan huis verbonden beroepen en bedrijven geldt dat een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken op gronden als bedoeld in lid 6.1,sub a mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven, mits:

1. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
2. de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt;
3. de ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling van een aan huis verbonden beroep of bedrijf met de woonfunctie in overeenstemming is;
4. het geen detailhandel en/of horeca betreft, anders dan genoemd in de van deze regels deel uitmakende als Bijlage 1 opgenomen 'Staat van Bedrijven - Aan huis verbonden bedrijven';
5. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven plaatsvindt;
6. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
7. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
8. het aan huis verbonden beroepen betreffen die:
   a. passen binnen de in Artikel 1, sub 3 genoemde omschrijving;
9. het aan huis verbonden bedrijven betreft die vallen binnen de van deze regels deel uitmakende als Bijlage 1 opgenomen 'Staat van Bedrijven - Aan huis verbonden bedrijven', dan wel daarmee is gelijk te stellen voor wat betreft de milieugevolgen voor de omgeving.

De regels zoals opgenomen in Artikel 10, Algemene bouwregels, zijn tevens van toepassing op de bestemming.

6.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken die binnen het bouwvlak worden gebouwd gelden de volgende regels:
   1. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
   2. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
   3. hoofdgebouwen op gronden ter plaatse van de aanduiding "overige zone - bouwvlaktype Koolboet" dienen te worden gebouwd met dezelfde hoofdvorm en gevelbeeld als van de bestaande koolboet;
   4. het aantal woningen mag niet meer dan 1 woning per bouwvlak bedragen;
   5. de goot- en bouwhoogte mag niet meer dan de aangegeven goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" bedragen.

b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:
   1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van het erf dat zich op meer dan 1 m afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg

gesitueerde hoofdgebouw bevindt, met inachtneming van het bepaalde in lid 6.2, onder c en d.

c. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen die buiten het bouwvlak worden gebouwd gelden de volgende regels:
   1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken overkappingen mag niet meer dan 50 m² bedragen, met dien verstande dat:
      - indien het bouwperceel groter is dan 500 m² de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen ten hoogste 75 m² mag bedragen;
      - de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen niet meer dan 20 m² mag bedragen;
   2. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen;
   3. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;
   4. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 5 m bedragen.

d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
   1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
   2. per bouwperceel mag niet meer dan 1 zwembad worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
      - de oppervlakte van het zwembad niet meer dan 40 m² mag bedragen;
      - het zwembad ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden gebouwd;
      - de afstand van het zwembad tot de perceelgrens niet minder dan 3 m mag bedragen;
      - de bouwhoogte van het zwembad niet meer dan 1 m boven het peil mag bedragen;
   3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
- het gebruiken van gronden en bouwwerken voor recreatieve bewoning;
- het gebruiken van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- het bedrijfsmatig exploiteren van het zwembad (het zwembad is bestemd voor eigen gebruik);
- het op zodanige wijze onttrekken van water aan de bodem dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast;
- het gebruiken van het zwembad op een voor de omgeving schadelijke of hinderlijke wijze.

Artikel 7 Wonen - Woongebouw

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. levensloopbestendig wonen, al dan niet in combinatie met:
   1. maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van zorg;
   2. aan huis verbonden beroepen of bedrijven;
b. groenvoorzieningen;
c. openbare nutsvoorzieningen;
d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
e. water en oeverstroken;
f. sport- en speelvoorzieningen.

Ten aanzien van aan huis verbonden beroepen en bedrijven geldt dat een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken op gronden als bedoeld in lid 7.1, sub a mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven, mits:

1. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
2. de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt;
3. de ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling van een aan huis verbonden beroep of bedrijf met de woonfunctie in overeenstemming is;
4. het geen detailhandel en/of horeca betreft, anders dan genoemd in de van deze regels deel uitmakende als Bijlage 1 opgenomen 'Staat van Bedrijven - Aan huis verbonden bedrijven';
5. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven plaatsvindt;
6. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
7. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
8. het aan huis verbonden beroepen betreffen die passen binnen de in Artikel 1, sub 3 genoemde omschrijving;
9. het aan huis verbonden bedrijven betreft die vallen binnen de van deze regels deel uitmakende als Bijlage 1 opgenomen 'Staat van Bedrijven - Aan huis verbonden bedrijven', dan wel daarmee is gelijk te stellen voor wat betreft de milieugevolgen voor de omgeving.

~~**De regels zoals opgenomen in Artikel 10, Algemene bouwregels, zijn tevens van toepassing op de bestemming.**~~

7.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
   1. als gebouw mogen uitsluitend woongebouwen worden gebouwd;
   2. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met uitzondering van bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijk oppervlak van 50 m^2 per bestemmingsvlak en een goot- en bouwhoogte van niet meer dan 3 m respectievelijk 5 m;
   3. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding “maximum aantal wooneenheden”;
   4. de goot- en bouwhoogte van woongebouwen mag niet meer dan respectievelijk 6 m en 12 m bedragen;
b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:
   1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
   2. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 2 m bedragen;
   3. de oppervlakte van overkappingen mag niet meer dan 20 m² bedragen en de bouwhoogte mag niet

meer dan 3 m bedragen;

4. een overkapping dient achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw te worden gebouwd; de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen voor zelfstandige en recreatieve bewoning.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming) tevens bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

8.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

a. Voor bouwwerken moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch onderzoek worden overgelegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord. Het archeologisch onderzoek dient te zijn opgesteld door een ter zake kundig bureau op het terrein van archeologische monumentenzorg.

b. Indien uit het in lid 8.2, sub a genoemde archeologische onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1.1 onder "opgraving" jo. artikel 5.1 van de Erfgoedwet;
   3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

c. De verplichting in lid 8.2, sub a geldt niet voor bouwplannen die:
   1. betrekking hebben op een oppervlakte van maximaal 50 m^2 en met een diepte van maximaal 40 cm;
   2. op dezelfde locatie met dezelfde oppervlakte worden gebouwd dan wel herbouwd.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
   1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 50 m^2 en dieper dan 40 cm;
   2. het graven van watergangen;
   3. het verlagen van het waterpeil.

b. Een omgevingsvergunning als bedoeld lid 8.3, sub a wordt slechts verleend indien:
   1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn;
   2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
   3. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, wanneer op basis van archeologisch

onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
- een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
- een verplichting tot het doen van opgravingen; of
- een verplichting de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumenten zorg;

4. indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoel in lid 8.3, sub b, onder 3 wordt een ter zake kundig bureau om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

c. Het verbod als bedoeld lid 8.3, sub a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het in werking treden van het plan;
2. het normale onderhoud betreffen. Onder normaal onderhoud van drainage wordt in ieder geval verstaan het vervangen van drainage in inmiddels gedraineerde percelen;
3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
4. op archeologisch onderzoek gericht zijn.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

b. Alvorens de lid 8.4, sub a bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt een ter zake kundig bureau om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de wijziging niet toegepast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

In aanvulling op de bouwregels behorende bij de bestemmingen waarin woningen zijn toegestaan gelden voor dakkapellen en dakopbouwen de volgende aanvullend bouwregels.

10.1 Dakkapellen

10.1.1 Achterdakvlak

Voor het bouwen van dakkapellen op het achterdakvlak van woningen gelden de volgende regels:

a. de hoogte van een dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, mag niet meer dan 2 m bedragen;
b. de afstand tussen de onderzijde van een dakkapel en de dakvoet mag niet minder dan 0,5 m en niet meer dan 1 m bedragen;
c. de afstand tussen de bovenzijde van een dakkapel en de daknok mag niet minder dan 0,5 m bedragen;
d. de afstand van zijkanten van de dakkapel tot de zijkanten van het dakvlak mag niet minder dan 0,5 m bedragen. dan wel de bestaande afstand inden deze minder is.
e. voor de bestemming 'Wonen - Dubbel' geldt aanvullend dat een dakkapel op de tussenmuur mag worden geplaatst indien een verzoek tot plaatsing op aangrenzende woningen gelijktijdig wordt ingediend en uitgevoerd.

10.1.2 Zijdakvlak

Voor het bouwen van dakkapellen op het zijdakvlak van woningen gelden de volgende regels:

a. de hoogte van een dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, mag niet meer dan 2 m bedragen;
b. de afstand tussen de onderzijde van een dakkapel en de dakvoet mag niet minder dan 0,5 m en niet meer dan 1 m bedragen;
c. de afstand tussen de bovenzijde van een dakkapel en de daknok mag niet minder dan 0,5 m bedragen;
d. de afstand van de dakkapel tot de voorgevel en tot de achtergevel van het gebouw mag niet minder dan 1 m bedragen.

10.1.3 Voordakvlak

Voor het bouwen van dakkapellen op het voordakvlak van woningen gelden de volgende regels:

a. de hoogte van een dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
b. de afstand tussen de onderzijde van een dakkapel en de dakvoet mag niet minder dan 0,5 m en niet meer dan 1 m bedragen;
c. de afstand tussen de bovenzijde van een dakkapel en de daknok mag niet minder dan 0,5 m bedragen;
d. de afstand van zijkanten van de dakkapel tot de zijkanten van het dakvlak mag niet minder dan 1 m bedragen. dan wel de bestaande afstand indien deze minder is.
e. voor de bestemming 'Wonen - Dubbel' geldt aanvullend dat een dakkapel op de tussenmuur mag worden geplaatst indien een verzoek tot plaatsing op aangrenzende woningen gelijktijdig wordt ingediend en uitgevoerd.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met dit bestemmingsplan, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor risicovolle inrichtingen;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen;
d. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
e. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak voor ondergronds bouwen;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast;
g. het gebruik van gronden ten behoeve van paardenbakken.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Gebiedsaanduiding "overige zone - voorwaardelijke verplichtingen"

12.1.1 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de bestaande bouwwerken op de gronden ter plaatse van de aanduiding “overige zone - voorwaardelijke verplichtingen” geheel of gedeeltelijk te slopen.

b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a, wordt slechts verleend indien:

I. Ecologisch onderzoek:

1. vóórafgaand aan de vergunningverlening uit Bijlage 3 bij de regels blijkt dat:
    - de uitgevoerde ecologisch inventarisatie nog actueel is, en
    - geen (vervolg)onderzoek nodig is; of,
2. vóórafgaand aan de vergunningverlening door een deskundige op het gebied van ecologie, (aanvullend) ecologisch onderzoek is verricht waaruit blijkt dat er op het gehele perceel geen overtreding van de Wet natuurbescherming plaatsvindt door de aangevraagde (bouw)activiteiten; of,
3. vóórafgaand aan de vergunningverlening een ontheffing of vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming is verkregen dan is onderbouwd dat deze kan worden verkregen;

II. Hydrologisch onderzoek:

- vóórafgaand aan de vergunningverlening door een deskundige op het gebied van hydrologie is aangetoond dat de benodigde ophoging van het betreffende bouwperceel ten behoeve van de bouw van bouwwerken niet leidt tot wateroverlast op nog niet opgehoogde buurpercelen en deze maatregelen in stand worden gehouden.

c. het verbod als bedoeld in sub a, is niet van toepassing op:
    1. werkzaamheden die:
        - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
        - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende bouw-/ sloopomgevingsvergunning;
    2. gebouwen die ten gevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de bestaande houtopstanden zoals bomen(rijen) op de gronden ter plaatse van de aanduiding “overige zone - voorwaardelijke verplichtingen” geheel of gedeeltelijk te rooien.

b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a, wordt slechts verleend indien:

I. Ecologisch onderzoek:

1. vóórafgaand aan de vergunningverlening uit Bijlage 3 bij de regels blijkt dat:
    - de uitgevoerde ecologisch inventarisatie nog actueel is, en
    - geen (vervolg)onderzoek nodig is; of,
2. vóórafgaand aan de vergunningverlening door een deskundige op het gebied van ecologie, (aanvullend) ecologisch onderzoek is verricht waaruit blijkt dat er op het gehele perceel geen overtreding van de Wet natuurbescherming plaatsvindt door de aangevraagde (bouw)activiteiten; of,
3. vóórafgaand aan de vergunningverlening een ontheffing of vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming is verkregen dan is onderbouwd dat deze kan worden verkregen;

II. Hydrologisch onderzoek:

- vóórafgaand aan de vergunningverlening door een deskundige op het gebied van hydrologie is aangetoond dat de benodigde ophoging van het betreffende bouwperceel ten behoeve van de bouw

van bouwwerken niet leidt tot wateroverlast op nog niet opgehoogde buurpercelen en deze maatregelen in stand worden gehouden.

12.1.3 Voorwaardelijke verplichting aan de bouw van een hoofdgebouw

a. De voorwaardelijke verplichting is van toepassing op de bestemmingen 'Wonen - Dubbel' en 'Wonen - Vrijstaand'.

b. Aan de voorwaardelijke verplichtingen moet vóórafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken zijn voldaan.

c. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken wordt uitsluitend verleend wanneer:

I. Ecologisch onderzoek:

1. vóórafgaand aan de vergunningverlening uit bij de regels blijkt dat:
    - de uitgevoerde ecologisch inventarisatie nog actueel is, en
    - geen (vervolg)onderzoek nodig is; of,
2. vóórafgaand aan de vergunningverlening door een deskundige op het gebied van ecologie, (aanvullend) ecologisch onderzoek is verricht waaruit blijkt dat er op het gehele perceel geen overtreding van de Wet natuurbescherming plaatsvindt door de aangevraagde (bouw)activiteiten; of,
3. vóórafgaand aan de vergunningverlening een ontheffing of vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming is verkregen dan is onderbouwd dat deze kan worden verkregen;

II. Hydrologisch onderzoek:

- vóórafgaand aan de vergunningverlening door een deskundige op het gebied van hydrologie is aangetoond dat de benodigde ophoging van het betreffende bouwperceel ten behoeve van de bouw van bouwwerken niet leidt tot wateroverlast op nog niet opgehoogde buurpercelen en deze maatregelen in stand worden gehouden.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijkingsmogelijkheden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, teneinde deze bij de definitieve uitmeting van het plan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie;
b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes en openbare lichtmasten waarvan de bouwhoogte niet meer dan 15 m mag bedragen;
e. het bepaalde in het plan en toestaan dat bouwwerken ten behoeve van openbare (nuts)voorzieningen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
    1. de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 30 m² bedraagt;
    2. de bouwhoogte per gebouwtje niet meer dan 3 m bedraagt.
f. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden met ten hoogste 25 cm, indien sprake is van een overschrijding die het gevolg is van het aanbrengen van isolatie bij hoofdgebouwen.

13.2 Toetsingscriteria

De in lid 13.1 bedoelde omgevingsvergunningen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de verschijningsvorm van karakteristieke gebouwen;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Algemeen

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, rioolgemaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerk van openbaar nut mag worden gebouwd tot een maximum inhoud van 400 m³ en een maximum bouwhoogte van 4 m.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Specifieke gebruiksregels

In aanvulling op de specifieke gebruiksregels behorende bij de bestemmingen gelegen in het lint zoals weergegeven in Bijlage 2 Gebiedskaart Het lint behorende bij deze regels, gelden de volgende aanvullende specifieke gebruiksregels:

Tot een strijdig gebruik, wordt in ieder geval gerekend:
- het gebruik van gronden en bouwwerken voor het wonen in de tweede lijn;
- het gebruik van gronden en bouwwerken voor ondergeschikte kamerverhuur;
- het gebruik van gronden en bouwwerken voor het splitsen van bouwwerken;
- het gebruik van gronden en bouwwerken als recreatiewoning en bed & breakfast.

15.2 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 15.1 voor het gebruiken van karakteristieke en beeldbepalende bijgebouwen ten behoeve van het wonen in de tweede lijn, met dien verstande dat:
   1. wonen in de tweede lijn uitsluitend is toegestaan in Het lint als bedoeld in de bij deze regels behorende Bijlage 2 'Gebiedskaart Het lint';
   2. wonen in de tweede lijn uitsluitend is toegestaan in karakteristieke en beeldbepalende bijgebouwen;
   3. wonen in de tweede lijn niet mag leiden tot meer dan 1 hoofdgebouw per bouwperceel;
   4. de bouwregels van de betreffende bestemming van overeenkomstige toepassing zijn;
   5. geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk mag ontstaan.

b. voor het gebruiken van hoofdgebouwen en karakteristieke en beeldbepalende bijgebouwen ten behoeve van ondergeschikte kamerverhuur, met dien verstande dat:
   1. de verhuur van kamers in hoofdgebouwen uitsluitend is toegestaan binnen de bestemmingen 'Wonen - Dubbel' en 'Wonen - Vrijstaand';
   2. de verhuur van kamers in bijgebouwen uitsluitend is toegestaan in karakteristieke en beeldbepalende bijgebouwen;
   3. de gezamenlijke oppervlakte aan ondergeschikte kamerverhuur per bouwperceel bestemd voor 'Wonen - Dubbel' niet meer mag bedragen dan 40 m²;
   4. de gezamenlijke oppervlakte aan ondergeschikte kamerverhuur per bouwperceel bestemd voor 'Wonen - Vrijstaand' niet meer mag bedragen dan 50 m²;
   5. de te verhuren kamer(s) uitsluitend gebruik mogen maken van gedeelde voorzieningen als keuken, douche etc.;
   6. de te verhuren kamer(s) geen eigen opgang mogen hebben;
   7. geen afbreuk mag worden gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
   8. geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk mag ontstaan.

c. lid 15.1 voor het gebruiken van hoofdgebouwen voor splitsing, met dien verstande dat:
   1. uitsluitend een hoofdgebouw in de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' mag worden gesplitst in niet meer dan twee woningen;
   2. na splitsing van een hoofdgebouw mag bestaan uit een bovenwoning en een benedenwoning, horizontale splitsing;
   3. indien sprake is van een stolp mag na splitsing het hoofdgebouw tevens bestaan uit een linkerwoning en een rechterwoning, verticale splitsing;
   4. het splitsen van een hoofdgebouw in twee woningen niet leidt tot extra bouwrechten ten opzichte van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
   5. geen sprake mag zijn van aantasting van het bestaande straat- en bebouwingsbeeld;

6. geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk mag ontstaan.

d. lid 15.1 voor het gebruiken van hoofdgebouwen en karakteristieke en beeldbepalende bijgebouwen ten behoeve van een recreatiewoning en/of bed & breakfast, met dien verstande dat:
   1. het gebruik als recreatiewoning en/of bed & breakfast uitsluitend is toegestaan in Het lint als bedoeld in de bij deze regels behorende Bijlage 2 'Gebiedskaart Het lint';
   2. een recreatiewoning en/of bed & breakfast in hoofdgebouwen uitsluitend is toegestaan binnen de bestemmingen 'Wonen - Dubbel' en 'Wonen - Vrijstaand';
   3. een recreatiewoning en/of bed & breakfast in bijgebouwen uitsluitend is toegestaan in karakteristieke en beeldbepalende bijgebouwen;
   4. de bouwregels van de betreffende bestemming van overeenkomstige toepassing zijn;
   5. de gezamenlijke oppervlakte van een recreatiewoning en/of bed & breakfast per bouwperceel bestemd voor 'Wonen - Dubbel' niet meer mag bedragen dan 40 m²;
   6. de gezamenlijke oppervlakte van een recreatiewoning en/of bed & breakfast per bouwperceel bestemd voor 'Wonen - Vrijstaand' niet meer mag bedragen dan 50 m²;
   7. geen afbreuk mag worden gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
   8. geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk mag ontstaan.

15.3 Parkeernormen en laad- en losvoorzieningen bouwen, gebruik, afwijking en wijziging

a. Bij de verlening van:
   1. een omgevingsvergunning voor het bouwen; en/of
   2. een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering; en/of
   3. een omgevingsvergunning voor het afwijken,
   dient, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van:
      - een te verwachten behoefte aan het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen en/of andere voertuigen krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning in voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeervoorzieningen zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort en dat deze parkeervoorzieningen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden;
      - een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort en dat deze laad- en losvoorzieningen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.

b. Bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid dient, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van:
   1. een te verwachten behoefte aan het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen en/of andere voertuigen krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning in voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeervoorzieningen zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort en dat deze parkeervoorzieningen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden;
   2. een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort en dat deze laad- en losvoorzieningen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.

c. Van voldoende mate van parkeervoorzieningen zoals bedoeld in sub a en/of sub b is sprake indien is voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in het parkeerbeleid Nota Parkeernormen 2016 zoals vastgesteld op 13 december 2016, dan wel het vastgestelde parkeerbeleid zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag als bedoeld in sub a en/of sub b voor het bouwen en/of voor een gebruiksverandering en/of afwijking of het wijzigen.

d. Van voldoende mate van laad- en losvoorzieningen voor het laden en lossen van goederen zoals bedoeld in sub a en/of sub b is sprake indien is voldaan aan de normen zoals opgenomen in het ASVV 2012 (uitgave van het CROW), dan wel het geldende ASVV 2012 (uitgave van het CROW) zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag als bedoeld in sub a en/of sub b voor het bouwen en/of voor een gebruiksverandering en/of afwijking of het wijzigen.

e. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in sub a en/of sub b:
   1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
   2. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeervoorzieningen en/of laad-en losvoorzieningen wordt voorzien,
      met dien verstande dat bij toepassing van deze afwijking tevens rekening dient de worden gehouden met de bereikbaarheid van de hulpdiensten.

f. De afwijking als bedoeld in sub e kan uitsluitend worden toegepast, indien is aangetoond dat:
   1. de parkeerdruk op de omgeving niet toeneemt; en
   2. de parkeerdruk op de omgeving niet wordt vergroot; en
   3. geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

~~g. In aanvulling op het bepaalde in de voorgaande leden a t/m f dient op het eigen deel van het perceel dat grenst aan de Benedenweg in Sint Pancras ten minste het bestaande aantal parkeerplaatsen te worden gerealiseerd en in stand gehouden indien deze bestaande parkeerplaatsen verloren gaan bij de bouw van een woning aan de Gedempte Veert. Deze verplichting ontstaat op het moment dat omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangevraagd op basis van dit plan en de bestaande parkeerplaatsen verloren gaan als gevolg van de aangevraagde woningbouw. De verplichting wordt krachtens voorwaarde aan de omgevingsvergunning voor het bouwen verbonden.~~

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

2. Het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met niet meer dan 10%.

3. Het bepaalde in 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.

16.2 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 de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

4. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras'

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van .....