

Hoofdstuk 1 Inleidende regels Oranjewijk fase 3

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Oranjewijk van de gemeente Urk.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0184.BP2016OW-0301 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 bebouwing:

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

1.6 bedrijf aan huis:

een bedrijfsmatig door een bewoner van de woning verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende aan- en uitbouwen past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate blijft behouden.

1.7 beroep aan huis:

een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten door een bewoner van de woning op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen kan worden uitgeoefend.

1.8 bestaand bouwwerk:

een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaat of in uitvoering is of dat na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend.

1.9 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning; het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 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.

1.13 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.

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, onder welk gedeelte niet is begrepen een vliering of onderbouw.

1.16 bouwperceel:

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

1.17 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak:

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

1.19 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.20 detailhandel:

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

1.21 dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, zoals de uitoefening van administratieve werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi-) overheidsinstellingen, het bankwezen of naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen.

1.22 gebouw:

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

1.23 hoofdgebouw:

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

1.24 internetwinkel:

detailhandel via internet, met dien verstande dat:

- a. het te koop aanbieden, de uitstalling ten verkoop en het verkopen uitsluitend geschieden via internet en niet fysiek ter plaatse, en
- b. het leveren van goederen overwegend plaatsvindt via post-, pakket- of soortgelijke bezorgdiensten.

1.25 kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden.

1.26 kunstwerk:

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

1.27 maatschappelijke voorziening:

educatieve, (sociaal-)medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.28 ondergeschikte horeca:

een onderdeel van een bedrijf of instelling, geen horecabedrijf zijnde, in welk onderdeel bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren worden verstrekt aan bezoekers en/of werknemers van dat bedrijf of die instelling.

1.29 peil:

de bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer nabij de hoofdtoegang van een gebouw.

1.30 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig), waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf waaronder begrepen een seksclub een privé-huis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.31 voorgevel:

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, één van die gevels.

1.32 waterwoning:

woningen op, in, of aan het water.

1.33 woning:

gebouw of gedeelte van een gebouw, uitsluitend 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 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 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 het bebouwingspercentage:

de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op een bouwperceel, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van een bouwvlak indien dat in de planregels wordt aangegeven.

Voor wat betreft de woningen wordt bij de toepassing van de bepalingen van dit artikel de vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meegerekend voor de oppervlakte, zoals bedoeld in lid 2.5.

2.7 overige:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, ingangspartijen, galerijen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens, dan wel de rooilijn met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. water;
- e. steigers;
- f. kunstwerken;
- g. straatmeubilair;
- h. nutsvoorzieningen;

- i. ter plaatse van de aanduiding 'waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie' uitsluitend voor de waterhuishoudkundige functie van de damwand.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 6 m.

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

3.3.1 Vergunningsplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie' is, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere daar voorkomende bestemming(en), een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven, ophogen en/of egaliseren van gronden;
- b. het planten van bomen en/of houtgewas;
- c. het dempen en/of graven van waterlopen en waterpartijen;
- d. het aanbrengen en/of verwijderen van verhardingen, waaronder oppervlakteverhardingen;
- e. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

3.3.2 Uitzondering

Het in lid 3.3.1 Vergunningsplichtige werken en werkzaamheden vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.3.3 Beoordelingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishoudkundige functie van de damwand.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. wonen ten dienste van de bestemming 'Maatschappelijk', ter plaatse van de aanduiding 'wonen';

met de daarbij behorende:

- c. bouwwerken;
- d. verhardingen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water.

4.2 Bouwregels

1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 - b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduidingen 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven;
 - c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 14 m;
2. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
 - a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
 - a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
 - b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. water;
- c. voet- en fietspaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. kunstwerken;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. bermen en taluds;
- i. straatmeubilair.

5.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 10 m.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonstraten;
- b. water;
- c. voet- en fietspaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. bruggen en duikers;
- h. kunstwerken;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. bermen en taluds;
- k. straatmeubilair.

6.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 6 m.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, waterpartijen,
- b. waterhuishouding;
- c. bruggen;
- d. oevers en taluds;
- e. straatmeubilair.

7.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m.

7.3 Specifieke gebruiksregel

Een gebruik in strijd met het bestemmingsplan is in ieder geval het gebruik van gronden als bedoeld in lid 7.1 als ligplaats voor woonboten of -schepen, drijvende recreatiewoonverblijven en andere drijvende woongelegenheden met uitzondering van waterwoningen als bedoeld in artikel 10, lid 10.2.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kangoeroewoning', in afwijking van het bepaalde in lid 1.33, de woning door twee huishoudens mag worden bewoond;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie' uitsluitend voor de waterhuishoudkundige functie van de damwand;

met de daarbij behorende:

- c. bouwwerken;
- d. tuinen;
- e. erven;
- f. paden;
- g. parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwregels

1. Voor het bouwen van **hoofdgebouwen** gelden de volgende regels:
 - a. hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b. de goot- en bouwhoogte van:
 - gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 10 m;
 - overige woningen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6,5 m en 10 m;
 - c. indien aangegeven op de verbeelding mag ter plaatse van de in de onderstaande tabel weergegeven bouwaanduiding uitsluitend het daarbij genoemde woningtype worden gebouwd:

Bouwaanduiding	Woningtype
vrijstaand	vrijstaande woningen
twee-aaneen	2 onder 1 kap woningen en vrijstaande woningen
aaneengesloten	meer dan twee aaneen gebouwde woningen, 2 onder 1 kap woningen en vrijstaande woningen
gestapeld	gestapelde woningen

- d. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- e. er mogen niet meer dan 8 hoofdgebouwen aaneen worden gebouwd binnen het bouwvlak, tenzij de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';

- f. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' dienen bergingen in het hoofdgebouw te worden opgenomen;
 - g. de afstand van de voorgevel van een woning tot de voorste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan:
 - 5 m voor vrijstaande woningen;
 - 4 m voor 2 onder 1 kap woningen;
 - 3 m voor met meer dan twee aaneengebouwde woningen;of, niet minder dan de bestaande afstand indien deze kleiner is;
 - h. de diepte van vrijstaande woningen mag niet meer dan 13 m bedragen, van halfvrijstaande woningen niet meer dan 12 m en van woningen die met meer dan twee aaneen zijn gebouwd, niet meer dan 11 m;
 - i. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient, voorzover niet aaneen gebouwd, aan de niet aangebouwde zijde niet minder dan 3 m te bedragen;
 - j. de dakhelling bedraagt ten minste 35° en ten hoogste 55°, met dien verstande dat een woning over ten hoogste 25% van de oppervlakte plat mag worden afgedekt, of, indien een mansarde-kap of een daarvan afgeleide kapvorm wordt gebouwd, mag de dakhelling niet minder dan 20° en niet meer dan 80° zijn.
2. Voor het bouwen van **bijbehorende bouwwerken** gelden de volgende regels:
- a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 - b. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 1 m achter de voorgevel, dan wel achter het verlengde daarvan, worden gebouwd;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een woning mag niet meer bedragen dan 100 m², met dien verstande dat:
 - het bebouwingspercentage van het bouwperceel, na aftrek van de oppervlakte van het hoofdgebouw, niet meer dan 50% bedraagt;
 - de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer dan 30 m² bedraagt;
 - d. de goothoogte en de bouwhoogte bedragen 3,5 m respectievelijk 5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken 6 m bedraagt;
 - e. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 1 m, tenzij in de zijdelingse bouwperceelsgrens wordt gebouwd;
 - f. in afwijking van het bepaalde onder 1 mag de bouwgrens aan de voorzijde van de woning worden overschreden ten behoeve van de bouw van een erker, met dien verstande dat deze:
 - geen grotere bouwdiepte mag hebben dan 1 m;
 - geen grotere goothoogte mag hebben dan 3 m;
 - geen grotere breedte mag hebben dan 75% van de breedte van de gevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw waartoe hij behoort;
 - niet tot gevolg mag hebben dat de afstand van de woning tot de aan de weg/ woonstraat gelegen bouwperceelsgrens minder dan 3 m bedraagt;

3. Voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, gelden de regels:
 - a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
 - b. ten aanzien van erf- en terreinafscheidingen gelden de volgende regels:
 - voor de voorgevel tot 3 m achter de voorgevel mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 1 m;
 - 3 m achter de voorgevel, of in het verlengde hiervan, mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 2 m.
4. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie' mogen geen bijbehorende bouwwerken en gebouwen, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met uitzondering van steigers.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld en/of de verkeersveiligheid, nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m.

8.4 Afwijken van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld en/of de verkeersveiligheid, een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in 8.2 onder 2, sub f, vierde bullet voor het bouwen van een erker, waarbij de afstand tot de aan de weg gelegen bouwperceelsgrens minder dan 3 m bedraagt, mits de afstand niet minder dan 1 m wordt.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 8.2 onder 1, sub i, ten behoeve van een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van minimaal **1 m**, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - het bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid.
3. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 8.2 onder 1, sub c voor een ander woningtype.
4. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 8.2 onder 1, sub d voor een groter aantal woningen.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden ten behoeve van:

- a. aan huis verbonden beroep en bedrijf aan huis;
- b. kantoorfunctie.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 8.5 ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden beroep en een bedrijf aan huis, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 1. het gebruik past qua aard, omvang en ruimtelijke uitstraling in de woonomgeving;
- 2. de activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken met uitzondering van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- 3. de activiteit dient door één van de bewoners te worden uitgeoefend;
- 4. ten behoeve van het aan huis verbonden beroep of bedrijf aan huis mag niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw gebruikt worden tot een maximum van 45 m²;
- 5. de activiteit past binnen categorie 1 van de in bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten of is naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen met een activiteit uit categorie 1;
- 6. detailhandel is niet toegestaan, tenzij deze beperkt is tot maximaal 10% van de totale bedrijfsomzet;
- 7. in afwijking van het bepaalde onder 6 is een internetwinkel toegestaan;
- 8. horeca, auto-, motor- en bromfietsreparatie, prostitutie, seksinrichtingen en kapsalons zijn niet toegestaan;
- 9. parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein of in de nabije omgeving dienen voldoende parkeerplaatsen aanwezig te zijn;
- 10. de omgevingsvergunning mag voor een maximale duur van 5 jaar worden verleend.

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

8.7.1 Vergunningsplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie' is, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere daar voorkomende bestemming(en), een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven, ophogen en/of egaliseren van gronden;
- b. het planten van bomen en/of houtgewas;
- c. het dempen en/of graven van waterlopen en waterpartijen;
- d. het aanbrengen en/of verwijderen van verhardingen, waaronder oppervlakteverhardingen;

- e. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.7.2 Uitzondering

Het in lid 8.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

8.7.3 Beoordelingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishoudkundige functie van de damwand.

Artikel 9 Wonen - Gestapeld

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken;
- c. tuinen;
- d. erven;
- e. paden;
- f. parkeervoorzieningen.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 - b. woningen mogen uitsluitend gestapeld worden gebouwd;
 - c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m;
 - d. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.
2. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt de volgende regel:
- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;

- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden ten behoeve van:

- a. aan huis verbonden beroep en bedrijf aan huis;
- b. kantoorfunctie.

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 9.3 ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden beroep en een bedrijf aan huis, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het gebruik past qua aard, omvang en ruimtelijke uitstraling in de woonomgeving;
2. de activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken met uitzondering van vrijstaande bijhorende bouwwerken;
3. de activiteit dient door één van de bewoners te worden uitgeoefend;
4. ten behoeve van het aan huis verbonden beroep of bedrijf aan huis mag niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw gebruikt worden tot een maximum van 45 m²;
5. de activiteit past binnen categorie 1 van de in bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten of is naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen met een activiteit uit categorie 1;
6. detailhandel is niet toegestaan, tenzij deze beperkt is tot maximaal 10% van de totale bedrijfsomzet;
7. in afwijking van het bepaalde onder 6 is een internetwinkel toegestaan;
8. horeca, auto-, motor- en bromfietsreparatie, prostitutie, seksinrichtingen en kapsalons zijn niet toegestaan;
9. parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein of in de nabije omgeving dienen voldoende parkeerplaatsen aanwezig te zijn;
10. de omgevingsvergunning mag voor een maximale duur van 5 jaar worden verleend.

Artikel 10 Woongebied - Uit te werken

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen,
- b. tuinen en erven,
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen,
- d. groen- en speelvoorzieningen,

- e. water,
- f. geluidwerende voorzieningen,
- g. bij een en ander behorende in- en uitritten, parkeervoorzieningen en andere voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen.

10.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken het plan, voor zover betreft de gronden als bedoeld in lid 10.1, in zijn geheel of in gedeelten uit volgens de volgende regels:

- a. in het uit te werken gebied mogen in totaal 165 woningen, waaronder waterwoningen, worden gebouwd overeenkomstig het bepaalde in Artikel 8 Wonen;
- b. in afwijking van het bepaalde voor de goot- en bouwhoogte voor woningen in Artikel 8 Wonen, mag de goot- en bouwhoogte van waterwoningen ten opzichte van de waterspiegel niet meer dan 6,5 m respectievelijk 10 m mag bedragen;
- c. er wordt voorzien in verkeers- en verblijfsvoorzieningen, in ieder geval ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied', overeenkomstig het bepaalde in Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied;
- d. er wordt voorzien in groen- en speelvoorzieningen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 3 Groen;
- e. er wordt voorzien in watergangen en waterpartijen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 7 Water, met een minimale oppervlakte van 4.650 m²;
- f. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze hiervoor is opgenomen in het geldend gemeentelijk parkeerbeleid;
- g. binnen de voor 'geluidszone - weg' aangewezen gronden mogen geluidgevoelige gebouwen uitsluitend worden gebouwd, indien op geen van de gevels de geluidsbelasting de ten hoogste toegestane grenswaarde overschrijdt.

10.3 Bouwregels

Zolang en voor zover een uitwerking nog geen rechtskracht heeft gekregen, mag in het desbetreffende deel van het plan niet worden gebouwd.

10.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 10.3 indien het betreffende bouwwerk in overeenstemming is met het ontwerp van de uitwerking.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Uitsluiten aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening (onderwerpen van stedenbouwkundige aard) met betrekking tot parkeren blijven buiten toepassing.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de in het plan gegeven bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet op eigen terrein bij de ontwikkeling wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze hiervoor is opgenomen in het geldend gemeentelijk parkeerbeleid.

13.2 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze hiervoor is opgenomen in het geldend gemeentelijk parkeerbeleid.

13.3 Afwijken

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in de leden [13.1](#) en [13.2](#) en toestaan dat niet op eigen terrein wordt geparkeerd danwel minder parkeergelegenheid wordt gerealiseerd dan hiervoor is opgenomen in het geldend gemeentelijk parkeerbeleid, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse en wordt voldaan aan de in het gemeentelijk parkeerbeleid daarvoor gestelde voorwaarden.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 geluidszone - weg

Binnen de voor '[geluidszone - weg](#)' aangewezen gronden mogen geluidgevoelige gebouwen uitsluitend worden gebouwd indien op geen van de gevels de geluidsbelasting de ten hoogste toegestane grenswaarde overschrijdt.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de regels van het plan ten behoeve van:

- a. het oprichten van bouwwerken voor doeleinden van openbaar nut met een oppervlakte, voorzover het een gebouw betreft, van maximaal 25 m² en een maximale goothoogte van 3 m, in verband waarmee bij het oprichten van bedoelde bouwwerken langs een weg of een waterloop, de wegbeheerder en/of het waterschap gehoord worden
- b. het aanbrengen van wijzigingen van maximaal 10% in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen, voorzover niet zijnde bestemmingsgrenzen, mits het wijzigingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden in de verbeelding;
- c. het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, in de vorm van palen en masten, met een bouwhoogte van niet meer dan 12 m.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

16.1 Algemeen

Met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub a, Wet ruimtelijke ordening kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen voor wat betreft het aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, mits het wijzigingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden in de verbeelding.

Artikel 17 Algemene procedureregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen op grond van artikel 3.6, lid 1, sub d, Wet ruimtelijke ordening is de volgende procedure van toepassing:

1. Het ontwerpbesluit voor het stellen van nadere eisen ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter inzage;
2. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend door publicatie op de gemeentelijke website alsmede door publicatie in één of meer in de gemeente verschijnende dag- of nieuwsbladen;
3. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijke en mondelinge zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen bij burgemeester en wethouders;
4. Burgemeester en wethouders nemen binnen vier weken na afloop van de terinzagelegging een beslissing, mits er geen zienswijzen ingediend zijn. Is na de ter inzage wel sprake van zienswijzen dan geldt een beslissingstermijn van 8 weken. De beslissing is als tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, met redenen omkleed.

Artikel 18 Algemene nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van bebouwing en beplanting in verband met in acht te nemen afstanden tot wegen ten aanzien van de verkeersveiligheid en in verband met in acht te nemen afstanden tot watergangen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning 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.

19.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 19.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 19.1 met maximaal 10%.

19.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 19.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

19.4 Overgangsrecht gebruik

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

19.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 19.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

19.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 19.4, 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.

19.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 19.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Oranjewijk.