

T strook H. de Grootlaan / A. Jacobslaan Oosterheem

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Verkeer	13
Artikel 5	Water	15
Artikel 6	Wonen	16
Artikel 7	Leiding - Water	18
Artikel 8	Waterstaat	20
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 11	Overige regels	23
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	24
Artikel 12	Overgangsrecht bouwwerken	24
Artikel 13	Overgangsrecht gebruik	25
Artikel 14	Slotregel	26

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het plan H. de Grootlaan - A. Jacobslaan met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00083-0002 van de gemeente Zoetermeer.

1.2 aanbouw

een gebouw(deel) dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw(deel) onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.3 aanduiding

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

1.4 aan huis verbonden beroep of bedrijf

een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten tot en met milieucategorie 1 van de staat van bedrijfsactiviteiten voor zover deze betrekking hebben op:

- administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch en zorggebied (waaronder gastouderschap tot zes kinderen) of hiermee gelijk te stellen gebied;
- het houden van een webshop of een bed en breakfast;
- ambachtelijke bedrijvigheid,

waarbij geldt dat deze activiteiten door hun beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend, met uitzondering van groepspraktijken, detailhandel en horeca.

1.5 antenne-installatie

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

1.6 antennedrager

een antennemast of andere constructie, bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.7 archeologische waarde

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.8 bebouwing

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

1.9 bebouwingspercentage

een percentage, dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak, bouwvlak respectievelijk (gedeelte van een) bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.10 bed en breakfast

een aan huis verbonden beroep of bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van nachtverblijf van maximaal vier slaappleatsen en waarbij het verstrekken van consumpties ondergeschikt is.

1.11 bedrijf

onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, verhandelen en opslag van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig en ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop en/of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.12 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo)

de totale (bruto) vloeroppervlakte van de ruimten die worden gebruikt voor een (aan huis verbonden) beroep of bedrijf, winkel of dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten, kantine, toiletruimten, lift- en trappenhuizen en dergelijke.

1.13 begane grond

bouwlaag, waarvan de vloer op gelijke of bij benadering gelijke hoogte ligt als peil.

1.14 beperkt kwetsbaar object

- a. verspreid liggende woningen, woonwagens en woonschepen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonwagens of woonschepen per hectare, en dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. kantoorgebouwen, hotels, restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet onder de definitie van kwetsbaar object, onder c, vallen;
- c. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
- d. kampeerterrinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet onder de definitie van kwetsbaar object, onder d, vallen;
- e. objecten die met de onder a tot en met c genoemde functies gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- f. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.15 bestaand

bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van de desbetreffende regel.

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsplan

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

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.20 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.21 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.

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak

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

1.26 bouwwerk

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

1.27 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.28 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.29 detailhandel

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

1.30 ecologische waarden

de in dit bestemmingsplan aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang tussen dieren en planten en hun leefomgeving of tussen dieren en planten onderling.

1.31 eerste verdieping

tweede bouwlaag van een woning of woongebouw; een souterrain of (parkeer)kelder wordt bij het bepalen van het aantal bouwlagen niet meegerekend.

1.32 erf

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.33 erfbouw

functioneel met een gebouw verbonden daar al dan niet tegen aangebouwd en door de ligging, constructie en afmetingen daaraan ondergeschikt, op de grond staande gebouwen of andere overdekte bouwwerken zoals een aanbouw, uitbouw, bijgebouw en overkapping.

1.34 fte

fulltime equivalent: de rekeneenheid waarmee de omvang van een functie of personeelssterkte wordt uitgedrukt. Een fte is een volledige werkweek.

1.35 gebouw

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

1.36 geometrische plaatsbepaling

locatie van een ruimtelijk object, vastgelegd in een ruimtelijk referentiesysteem.

1.37 goothoogte

de hoogte van gebouwen die wordt bepaald door de snijlijn tussen verticaal gevelvlak en al dan niet hellend dakvlak.

1.38 hoofdgebouw

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

1.39 horeca

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

1.40 kunstwerk

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

1.41 kwetsbaar object

- a. woningen, woonwagens en woonschepen, niet zijnde woningen, woonwagens en woonschepen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbaar object, onder a;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen;
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

1.42 landschappelijke waarden

de aan een gebied toegekende waarden die gebaseerd zijn op de karakteristieken van dat gebied.

1.43 natuur- en landschapsdeskundige

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van natuur en landschap.

1.44 natuurwaarden

de in dit bestemmingsplan aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied.

1.45 niet-gestapelde woningen

een woning die niet valt onder het begrip gestapelde woning.

1.46 nutsvoorziening

voorziening voor elektriciteit, gas, water, energie, telecommunicatie, (gescheiden) inzameling van (huishoudelijke) afvalstoffen, opslag en transport van afvalwater, openbare veiligheid, volksgezondheid en een daarmee gelijk te stellen voorziening van algemeen nut.

1.47 ontsluitingsweg

een weg, pad of doorgang die toegang verschaft tot een perceel.

1.48 overig bouwwerk

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

1.49 parkeerplaats op eigen terrein

een gebouwde of ongebouwde voorziening op eigen terrein, geschikt en toegankelijk voor het stallen van een auto.

1.50 peil

- a. voor een gebouw op een perceel, waarvan de hoofdtoegang tot het perceel onmiddellijk grenst aan een weg, langzaam verkeersroute of voetpad:
de hoogte van die weg, langzaam verkeersroute of voetpad ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk dat in of op het water wordt gebouwd:
het gemiddeld waterpeil ter plaatse van het bouwwerk;
- c. in overige gevallen:
de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse.

1.51 prostitutie

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

1.52 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.53 uitbouw

een gebouw(deel) dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.54 voorgevelrooilijn

de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, die, zoveel mogelijk aansluit bij de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing langs die weg. Een hoekwoning heeft slechts 1 voorgevelrooilijn.

1.55 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels worden de maten van bouwwerken als volgt gemeten:

2.1 bouwhoogte

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

2.2 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 goothoogte

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 inhoud

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

2.5 oppervlakte

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 vloeroppervlakte

binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden aangemerkt als bedrijfsvloeroppervlakte (bvo).

2.7 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water;
- c. langzaam verkeersroutes, waaronder begrepen de daarvoor benodigde voorzieningen zoals taluds en overige kunstwerken;
- d. in- en uitvoegstroken ten behoeve van de parallelwegen en bushaltes;
- e. in- en uitritten;
- f. faunavoorzieningen;
- g. in afwijking van het gestelde onder a tot en met f zijn ter plaatse van de aanduiding 'nutsbedrijf' openbare nutsvoorzieningen toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

- h. geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen;
- i. bouwborden;
- j. extensieve beweiding met daarbij behorende schuilhutten;
- k. kunstwerken;
- l. voorzieningen ten behoeve van geluidwalkering;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. objecten van beeldende kunst;
- o. onverharde speelvelden;
- p. speelvoorzieningen;
- q. vlaggenmasten en lichtmasten;
- r. paden;

met de daarbij behorende bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van schuilhutten voor dieren en nutsvoorzieningen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak zijn maximaal 2 schuilhutten toegestaan, waarvan de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen en de oppervlakte maximaal 25 m² mag bedragen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'nutsbedrijf' mag de oppervlakte van een gebouwde nutsvoorziening maximaal 15 m² bedragen, de bouwhoogte mag maximaal 5 m bedragen en de afstand tot de HSL-spoorlijn dient minimaal 20 m te bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- b. de bouwhoogte van bouwborden, kunstwerken, speelvoorzieningen, faunavoorzieningen, vlaggenmasten en lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag maximaal 15 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m;

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;

- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. het behoud van parkeervoorzieningen, en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a, voor het bouwen van een ruimere schuilhut mits:

- a. de bouwhoogte van de schuilhut niet meer bedraagt dan 3 m;
- b. de oppervlakte van de schuilhut niet meer bedraagt dan 40 m²;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurwaarden, de ecologische waarden, en/of de landschappelijke waarden van het gebied; alvorens ontheffing te verlenen wordt hierover advies gevraagd aan een natuur- of landschapsdeskundige. Van dit advies kan slechts gemotiveerd worden afgeweken.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- b. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- c. het gebruik van gronden voor een paardenbak of buitenrijbaan;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen voor het gemotoriseerd verkeer;
- b. bermen;
- c. fietsenstallingen;
- d. fietspaden en/of -stroken en voetpaden;
- e. geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen
- g. kunstwerken;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. vlaggenmasten en lichtmasten;
- k. objecten van beeldende kunst;
- l. objecten voor reclame;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
- o. waterpartijen en waterlopen;

met de daarbij behorende bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

- a. binnen de bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en fietsenstallingen;
- b. de oppervlakte van een gebouwde nutsvoorziening mag maximaal 10 m² bedragen, de bouwhoogte maximaal 5 m;
- c. de oppervlakte van een gebouwde fietsenstalling mag maximaal 10 m² bedragen, de bouwhoogte maximaal 3 m.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag, anders dan voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, maximaal 6 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstwerken en bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en de regeling van het verkeer mag maximaal 10 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen, vlaggenmasten en lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag maximaal 15 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen;

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. het behoud van parkeervoorzieningen, en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- c. het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. water- en oeverrecreatie;

met daaraan ondergeschikt:

- d. geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen;
- e. aanlegplaatsen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. kunstwerken;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. objecten van beeldende kunst;

met de daarbij behorende bouwwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van kunstwerken en objecten van beeldende kunst mag maximaal 10 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- b. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- b. erfbebouwing;

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen;
- d. kunstwerken;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. objecten van beeldende kunst;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. tuinen en erven;
- i. vlaggenmasten en lichtmasten;
- j. water;
- k. wegen en paden;
- l. in- en uitritten;

met de daarbij behorende bouwwerken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. als hoofdmassa mogen uitsluitend de volgende typen worden gebouwd:
 - 1. aaneengebouwde hoofdmassa's ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
 - 2. gestapelde hoofdmassa's ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- c. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan met een aanduiding in het bouwvlak is aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven;

6.2.2 Erfbebouwing

- a. erfbebouwing ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mag uitsluitend worden opgericht vanaf 1 m achter de voorgevelrooilijn;
- b. erfbebouwing ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' bij hoekpanden grenzend aan de openbare weg mag uitsluitend worden opgericht vanaf ten minste 3 m tot de openbare weg;
- c. op bouwpercelen waarvan de oppervlakte kleiner is dan 300 m² mag de gezamenlijke oppervlakte aan erfbebouwing maximaal 60% van de oppervlakte van het bouwperceel tot een maximum van 60 m² bedragen;
- d. op bouwpercelen waarvan de oppervlakte groter is dan 300 m² mag de gezamenlijke oppervlakte aan erfbebouwing maximaal 35% van de oppervlakte van het bouwperceel tot een maximum van 170 m² bedragen;
- e. van erfbebouwing mag de bouwhoogte maximaal 3 m bedragen;
- f. een uitbreiding van het hoofdgebouw danwel erfbebouwing, gelegen binnen het bouwvlak, mag een bouwhoogte hebben die gelijk is aan het hoofdgebouw;
- g. de woningen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen met de voorgevel op het figuur 'gevellijn' georiënteerd te worden.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van een erfafscheiding mag achter en in de voorgevelrooilijn maximaal 2 m

- bedragen;
- b. de bouwhoogte van een erfafscheiding mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten, speelvoorzieningen en lichtmasten mag maximaal 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag maximaal 10 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tuinmuur' is een tuinmuur toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m.
- g. binnen het bouwvlak en uitsluitend in het verlengde van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tuinmuur' is een tuinmuur toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Algemeen

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een vrijstaand bijgebouw voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- c. het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van een webshop zoals bedoeld in lid 6.3.2 onder f;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor horeca;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van consumentenvuurwerk;
- g. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

6.3.2 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

Gebruik van gedeelten van de woning en de erfbouw voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de beroeps- of bedrijfsuitoefening vindt plaats in of in het bijgebouw bij een woning;
- b. indien voor de uitoefening van het beroep of bedrijf tevens gebruik wordt gemaakt van erfbouw dient deze te zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn;
- c. de bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) mag niet meer bedragen dan de helft van de oppervlakte van de woning en de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 60 m²;
- d. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in het openbaar gebied conform de gemeentelijke parkeernota;
- e. het beroep of de activiteit dient door de bewoner(s) te worden uitgeoefend; er is maximaal 1 fte extra in dienstverband toegestaan;
- f. een webshop is alleen toegestaan als geen afhaalpunt wordt gerealiseerd en geen uitstalling van producten plaatsvindt.

Artikel 7 Leiding - Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Doeleindenomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een ondergrondse watertransportleiding met een diameter van maximaal 630 mm.

7.1.2 Dubbelbestemmingen

Secundair zijn de in lid 7.1.1 genoemde gronden, bestemd voor de doeleinden zoals omschreven in het eerste lid van artikelen 3, 4 en 5.

7.2 Bouwregels

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de lid 7.1.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van ten hoogste 5 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 onder b voor het bouwen van bouwwerken, ten dienste van de andere, voor de in lid 7.1 genoemde gronden geldende bestemming(en), indien:

- a. de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wordt hierover advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

7.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Water' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in lid 7.1.1 is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- g. het opslaan van goederen.

7.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod in lid 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor kan worden afgeweken, zoals in lid 7.3 bedoeld;
- b. behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

7.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in lid 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wordt hierover advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 8 Waterstaat

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor onderhoudsstrook.

8.2 Bouwregels

- a. Op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 5 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwregels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 onder b, voor het bouwen van bouwwerken, ten dienste van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, indien:

- a. de bij de betrokken bestemmingen behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. het waterstaatsbelang door de bouwactiviteit niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wordt hierover advies ingewonnen bij de beheerder van de watergang.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10 %;
- b. het bouwen van luifels, erkers, balkons, bordessen, pergola's en andere ondergeschikte bouwdelen, mits deze het bouwvlak of bestemmingsvlak met niet meer dan 2 m overschrijden;
- c. het bouwen van technische ruimten, lift- en/of trappenhuizen mits:
 1. de oppervlakte van de overschrijding, per technische ruimte, lift- of trappenhuis, niet meer bedraagt dan 20 m²;
 2. de bouwhoogte van een technische ruimte, lift- of trappenhuis niet meer bedraagt dan 3 m boven de, voor het desbetreffende bouwvlak geldende, maximale bouwhoogte;
- d. het bouwen van nutsvoorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 5 m en een oppervlakte van maximaal 60 m².

10.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.1 kan alleen worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan alleen worden verleend indien op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, conform de normering zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels' (2019), of de op het moment van het aanvragen van de omgevingsvergunning geldende rechtsopvolger daarvan;
- b. het bevoegd gezag kan afwijken van het gestelde in sub a indien de parkeerbehoefte kan worden opgevangen op buiten het eigen terrein aanwezige of aan te leggen parkeergelegenheden. De aan te leggen parkeergelegenheden dienen binnen 1 jaar na gereedkomen van de ontwikkeling te zijn aangelegd.

11.2 Voorwaardelijke verplichting geluid

- a. een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan alleen worden verleend indien alle grondgebonden woningen een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte kennen.
- b. een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan alleen worden verleend indien alle appartementen en een geluidluwe buitenruimte kennen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 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 bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 13 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 bestemmingsplan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'H. de Grootlaan - A. Jacobslaan'.