



ADROMI GROEP

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP HENDRIK-IDO-AMBACHT

T 078 - 684 55 55
F 078 - 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

KvK 230.825.46 te Rotterdam
BTW 8050.63.286.B.01
IBAN NL75RABO0385477481

Regels

uitwerkingsplan “De Volgerlanden-Oost uitwerkings- en wijzigingsplan gebied A2”

Planstatus:	ontwerp
Versiedatum:	27-10-2022
Vaststellingsdatum:	
Plan identificatie:	NL.IMRO.0531.bp06VolgerlOstUP05-2001
Auteur:	Adromi

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	8
2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Groen	10
Artikel 4 Maatschappelijk	11
Artikel 5 Verkeer	11
Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied	12
Artikel 7 Water	13
Artikel 8 Wonen	13
Artikel 9 Leiding - Gas	16
Artikel 10 Waterstaat	17
Artikel 11 Waterstaat - Waterkering	18
3 Algemene regels	19
Artikel 12 Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 13 Algemene bouwregels	19
Artikel 14 Algemene gebruiksregels	21
Artikel 15 Algemene aanduidingsregels	21
Artikel 16 Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 17 Algemene wijzigingsregels	24
Artikel 18 Overige regels	24
4 Overgangs- en slotregels	25
Artikel 19 Overgangsrecht	25
Artikel 20 Slotregel	25

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

het bestemmingsplan De Volgerlanden-Oost uitwerkings- en wijzigingsplan gebied A2 van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht;

1.2 Moederplan

het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-Oost' van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, vastgesteld door de gemeenteraad op 7 november 2011, waarvan het plan een uitwerking is;

1.3 Uitwerkings- en wijzigingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0531.bp06VolgerIOstUP05-2001 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.4 Verbeelding

de kaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

1.5 Aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt aan het hoofdgebouw, al dan niet direct bereikbaar vanuit het hoofdgebouw;

1.6 Aangebouwd bijgebouw

een indirect met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw dan wel in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.7 Aan huis verbonden beroep

de uitoefening aan huis van bedrijvigheid op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, alsmede niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten;

1.8 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;

1.9 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.10 Achtererf

erf achter de lijn die het hoofdgebouw (bijvoorbeeld de woning) doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.11 Achtergevel

de gevel achter de voorgevel, meestal evenwijdig daaraan, zoals deze oorspronkelijk bij de bouw is gerealiseerd;

1.12 Achtergevellijn

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit bij de ligging van de oorspronkelijke achtergevels van de hoofdgebouwen;

1.13 Afvalinzamelsysteem

geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/ voorzieningen ten behoeve van de verzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke, niet zijnde straatmeubilair;

1.14 Ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.15 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;

1.16 Bebouwing

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

1.17 Bedrijf

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

1.18 Bestaand bouwwerk

een gebouw, dat op de eerste dag van de inwerkingtreding van het plan bestaat, dan wel in uitvoering is of mag worden opgericht krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen die voor dat tijdstip is aangevraagd;

1.19 Bestaand gebruik

het gebruik van gronden of gebouwen dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaat;

1.20 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.21 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.22 Bijgebouw

een op zich zelf staand, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, niet direct bereikbaar vanuit het hoofdgebouw en waarin geen zelfstandige wooneenheid is toegestaan;

1.23 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;

1.24 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.25 Bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door - op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende - vloeren of balklagen wordt begrensd zulks met uitzondering van een zolder of vliering. Een dakterras wordt aangemerkt als zijnde bouwlaag;

1.26 Bouwperceel

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

1.27 Bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.28 Bouwvlak

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

1.29 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;

1.30 Cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

1.31 Dakkapel

een beperkte doorbreking van het dakvlak door een uit de helling van het dakvlak stekend dakvenster;

1.32 Dakopbouw

een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak of een toevoeging op een plat dak, al dan niet in de vorm van een kap;

1.33 Erf

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;

1.34 Erfbebouwing

gebouwen en overkappingen gesitueerd op het erf buiten de hoofdbebouwing, ten dienste van een groter genot van het gebruik van het hoofdgebouw;

1.35 Erker

een ondergeschikte uitbouw op de begane grond van de woning, die strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is gelegen aan de verblijfsruimte (woonkamer of keuken) en zorgt voor een verbijzondering van de voor- of zijgevel zonder de architectuur wezenlijk aan te tasten. Een erker heeft een beperkte diepte en is aan drie zijden geheel of gedeeltelijk voorzien van glas;

1.36 Gebouw

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

1.37 Geluidsgevoelig object

woningen, alsmede gebouwen en terreinen als bedoeld in artikel 4, lid 2 en artikel 7, lid 3 van het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen" zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.38 Hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwvlak door zijn constructie, functie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, exclusief aan- en uitbouwen. Aan- en uitbouwen die tot de hoofdfunctie behoren, worden niet meegerekend tot het hoofdgebouw;

1.39 Kap

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een gebouw;

1.40 Luifel

een beperkte overkapping op de begane grond van de woning, gedeeltelijk gelegen boven de voordeur;

1.41 Maatschappelijke voorzieningen

overheids-, medische, onderwijs-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening, kinderdagverblijven en kinderopvang.

1.42 Milieugevoelig object / functie

1. objecten/functies die, gelet op hun aard en omvang, hinder ondervinden van inrichtingen, (spoor)wegen en bedrijven (bedrijfsactiviteiten), voor wat betreft aspecten als geluid, luchtkwaliteit, geur, stof, veiligheid en trillingen. De volgende objecten/functies zijn als milieugevoelig aan te merken:
 - a. woonfuncties, tenzij bij of krachtens enig wettelijk voorschrift anders is bepaald;
 - b. gebouwen voor dagopvang van minderjarigen;

- c. gebouwen die uitsluitend of in hoofdzaak gebruikt worden door een onderwijsinstelling;
 - d. ziekenhuizen, verpleeginrichtingen en zorginstellingen;
 - e. andere gebouwen die bestemd zijn voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten.
- 2. Daarnaast kunnen in verband met specifieke milieu-aspecten, zoals luchtkwaliteit en externe veiligheid, ook objecten of functies als gevoelig worden aangemerkt, waaronder:
 - a. accommodaties, die zijn ontwikkeld met als doel een fysieke inspanning te leveren, zoals openlucht sportaccommodaties;
 - b. hotels, penitentiaire inrichtingen en asielzoekerscentra;
 - c. kantoorgebouwen.
- 3. Voorts kunnen in verband met specifieke milieu-aspecten, zoals geur, ook objecten of functies als gevoelig worden aangemerkt, waaronder:
 - a. verblijfsrecreatie;
 - b. dagrecreatie;

1.43 Openbaar groen

groenvoorzieningen, zoals parken, plantsoenen en speelveldjes, die het hele jaar of een groot deel van het jaar voor het publiek algemeen toegankelijk zijn;

1.44 Openbare weg

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen, fietspaden en voetpaden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en zijkanten. Achterpaden en zijpaden die bedoeld zijn voor bewoners en omwonenden behoren niet tot de openbare weg;

1.45 Overkapping

een overdekte ruimte, al dan niet omsloten door maximaal twee wanden. Onder een overkapping wordt ook een carport verstaan;

1.46 Peil

de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende, afgewerkte maaiveld, maar niet hoger dan de kruin van de weg in geval het bouwwerk aan een weg gelegen is;

1.47 Prostitutie

het aanbieden van seksuele diensten tegen materiele vergoeding;

1.48 Prostitutiebedrijf

een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt;

1.49 Seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een mate alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een parenclub en een prostitutiebedrijf, als dan niet in combinatie met elkaar;

1.50 Straatmeubilair

de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeerstekens, wegbebakeningen, bewegwijzeringen, verlichting, halte aanduidingen, parkeerregulerende constructies, afvalcontainers, brandkranen, informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaarden, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, speelvoorzieningen enabri's;

1.51 Vergunningvrije criteria

vergunningvrije bouwwerken zoals bedoeld in de landelijke wet- en regelgeving;

1.52 Voorgevel

de voorgevel zoals deze bij de bouw van het betrokken gebouw oorspronkelijk is gerealiseerd. Van een woning op de hoek van twee straten is slechts één gevel de voorgevel. Voor de bepaling van de voorgevel geldt in eerste instantie de naar de weg toegekeerde zijde, of indien deze nog geen duidelijkheid geeft, de gevel waar de voordeur of hoofdingang van de woning is gelegen of in laatste instantie de zijde waaraan de hoofdontsluiting van het perceel is gesitueerd;

1.53 Voorgevellijn

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de oorspronkelijke voorgevels van de hoofdgebouwen;

1.54 Voorgevelrooilijn

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de voorgevels van de hoofdgebouwen en een zo gelijkmatig mogelijk beloop overeenkomstig de richting van de weg heeft;

1.55 Wet geluidhinder

de Wet geluidhinder zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.56 Woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de permanente huisvesting van één huishouden;

1.57 Zijerf

het bij het gebouw (bijvoorbeeld de woning) behorende erf, dat is gelegen naast de zijgevellijn van het gebouw of in ieder geval naast het bouwvlak;

1.58 Zijgevel

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

1.59 Zijgevellijn

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de zijgevels van de hoofdgebouwen;

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 bouwhoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.3 De dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 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.

2.5 De inhoud van een bouwwerk

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.

2.6 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.

2.7 De hoogte van de eerste bouwlaag

0,3 meter boven de vloer van de eerste verdieping boven het maaiveld van het (hoofd)gebouw.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en water;
- b. voet- en fietspaden;
- c. bestaande ontsluitingswegen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. straatmeubilair;
- f. kunstvoorwerpen;
- g. nutsvoorzieningen en gemalen;
- h. ter plaatse van de aanduiding "natuur" het behoud, de versterking en/of het herstel van de landschapswaarde, natuurwaarde en cultuurhistorische waarde van het "Perenlaantje".

3.2 Bouwregels

Op de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, waaronder begrepen straatmeubilair, kunstvoorwerpen en afvalverzamelssystemen, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. ten hoogste 1% van de gronden mag worden bebouwd met gebouwen ten dienste van onderhoud en beheer (geen woning zijnde) en speelvoorzieningen;
- b. de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 4,50 m;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a t/m c mogen op gronden met de aanduiding "natuur" uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd tot een bouwhoogte van 1 m.

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

3.3.1 Verbodsregels

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'natuur' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het vellen of rooien van de houtopstanden dan wel het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadiging van de houtopstanden beogen dan wel tot gevolg kunnen hebben;
- b. het aanleggen van oppervlakteverhardingen.

3.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in [artikel 3 lid 3.1](#) is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden van ondergeschikte betekenis in het kader van het onderhoud van de houtopstanden zoals het periodiek afzetten of snoeien;

- b. werkzaamheden in het kader van het onderhoud en/of handhaving waarbij het rooien wordt gevolgd door nieuwe aanplant.

3.3.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in [artikel 3 lid 3.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien door die andere werken en/of werkzaamheden de natuur-, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden van de houtopstanden niet in onevenredige mate worden aangetast.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen uitsluitend in de vorm van onderwijs, kinderdagverblijven, kinderopvang en verenigingsleven;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mag worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter;
- c. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de maatvoeringaanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwperceel;
- d. de bouwhoogte van overkappingen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 meter;
- e. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

4.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaande verkeer, alsmede opstelstroken, in- en uitritten, busstroken en voet- en fietspaden;

- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, (ondergrondse) afvalverzamelssystemen, straatmeubilair, reclame-uitingen en water.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeer- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 8 meter;
- c. de bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen bedraagt ten hoogste 1,5 meter;
- d. de bouwhoogte van kunstwerken bedraagt ten hoogste 6 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

5.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, (ondergrondse) afvalverzamelssystemen, reclame-uitingen en water.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeer- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 8 meter;
- c. de bouwhoogte van kunstwerken bedraagt maximaal 6 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

6.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [artikel 6 lid 2](#) voor de realisatie van kleinschalige (openbare) voorzieningen, zoals vissteigers en vlonders, ten behoeve van recreatief medegebruik van aan de bestemming grenzende (hoofd)watergangen, uitsluitend nadat schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van deze (hoofd)watergangen.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen;
- b. waterberging en waterhuishoudingsvoorzieningen;
- c. kruisingen ten behoeve van (weg-)verkeer;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, groen- en nutsvoorzieningen, en andere bouwwerken.

7.2 Bouwregels

Op de in lid [artikel 7 lid 1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, waaronder begrepen bruggen ten behoeve van kruisende verkeersbestemmingen en duikers ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van beschoeiingen niet meer mag bedragen dan 0,3 m boven het waterpeil (zomerpeil);
- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 6 m.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. ontsluitingsverhardingen;
- d. beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis;
- e. de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, groen, water, parkeren, nuts- en overige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1

Op de in [artikel 8 lid 1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. van de woningen:
 1. de goothoogte niet meer dan 6 m mag bedragen, tenzij de met de maatvoeringaanduiding aangegeven goothoogte anders aangeeft;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 11,5 m mag bedragen, tenzij de met de maatvoeringaanduiding aangegeven bouwhoogte anders aangeeft;
 3. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - perenlaanzone' bedragen de maximale bouw- en goothoogte respectievelijk 8 en 4 meter;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' dienen de woningen gestapeld uitgevoerd te worden;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - hoofdgebouwen' mogen geen hoofdgebouwen gebouwd worden;
- b. bij iedere woning bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte mogen worden gebouwd, waarbij:
 1. van aangebouwde bijgebouwen:
 - i. de diepte gemeten uit de achtergevelbouwgrens en zijgevelbouwgrens niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - ii. de goothoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning tot een maximum van 4 m;
 - iii. de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende woning;
 - iv. voldaan dient te worden aan het bepaalde onder c;
 2. van vrijstaande bijgebouwen:
 - i. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
 - ii. voldaan dient te worden aan het bepaalde onder c;
- c. de gezamenlijke grondoppervlakte van erfbebouwing (bijgebouwen, overkappingen en/of uitbreidingen van woonruimte) per woning niet meer mag bedragen dan:
 1. bij vrijstaande woningen, woningen in een blok van ten hoogste twee aaneengesloten woningen of eindwoningen in een blok, 80 m²;
 2. bij tussenwoningen: 50 m²;
 3. de gebouwen slechts mogen worden opgericht, indien het bij de woning behorende perceelsgedeelte voor zover dit is gelegen achter de verlengde voorgevel van de woning voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd of overdekt;
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
 1. voor erfafscheidingen:
 - i. voor de voorgevelrooilijn 1 m;
 - ii. achter de voorgevelrooilijn 2m;
 2. voor pergola's en carports: 2,70 m;
 3. voor overige bouwwerken: 3 m;
- e. een woning waar eenmaal een omgevingsvergunning voor is verleend, mag niet worden gesplitst in meerdere wooneenheden.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 8 lid 2](#):

- a. onder a voor het afwijken van een goothoogte en/of bouwhoogte met ten hoogste 1,50 m;
- b. onder b, sub 1 voor het toestaan van de bouw van bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte aan de achtergevel en zijgevel van een woning met een grotere diepte dan 3 m bij hoekwoningen of eindwoningen van een blok, waarbij:
 1. de grondoppervlakte van een uitbreiding van de woonruimte niet meer dan 15 m² mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
 3. voldaan dient te worden aan het bepaalde in lid 8.2.1 onder c punt 1 en punt 2;
 4. de afwijking mag slechts worden verleend, indien de bebouwing geen onevenredige afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden en bezonning van de aangrenzende percelen;
- c. onder b, sub 2: voor het afdekken van een vrijstaand bijgebouw met een kap, waarbij:
 1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende woning;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
- d. onder b voor de bouw bij van een aan de woning aangebouwde praktijkruimte/bedrijfsruimte bij vrijstaande woningen of eindwoningen van een blok, waarbij:
 1. de grondoppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van de bijbehorende woning;
 3. voldaan dient te worden aan het bepaalde in lid 8.2.1 onder c punt 1;
- e. onder b, sub 1: voor de bouw van bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte tot een gezamenlijke grondoppervlakte van:
 1. ten hoogste 100 m² op percelen met een oppervlakte van tenminste 1.250 m²;
 2. ten hoogste 150 m² op percelen met een oppervlakte van tenminste 2.000 m².

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Aan-huis-gebonden beroep

Onder de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep in samenhang met wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende regels van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit bedraagt ten hoogste 25% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 50 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel dient ondergeschikt te zijn aan het beroep of bedrijf en betreft ≤10% van de totale omzet;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

8.4.2 Kleinschalige bedrijvigheid

Onder de uitoefening van aan huis gebonden kleinschalige bedrijvigheid in samenhang met wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende regels van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit bedraagt ten hoogste 25% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 50 m²;
- b. de bedrijfsactiviteit mag geen onevenredige afbreuk doen aan de woningen en andere gevoelige functies in de omgeving;
- c. de bedrijvigheid dient onder categorie A van de bij deze regels gevoegde 'Staat van bedrijfsactiviteiten' te vallen.

Artikel 9 Leiding - Gas

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor een aardgastransportleiding, met de daarbij behorende andere bouwwerken.

9.1.2

Voor zover bestemmingen in dit plan samenvallen geldt de volgende rangorde:

- a. Waterstaat - Waterkering (artikel 11)
- b. Waterstaat (artikel 10)
- c. Leiding - Gas (artikel 9)
- d. de onderliggende bestemmingen uit Hoofdstuk 2.

9.2 Bouwregels

Op de in [artikel 9 lid 1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de in [artikel 9 lid 1.1](#) genoemde bestemming worden gebouwd.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgmeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 9 lid 2](#) ten behoeve van de bestemmingen als bedoeld in [artikel 9 lid 1.2](#), mits het belang van de leiding dit toelaat en vooraf advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

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

9.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- b. het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
- c. het ontginnen, ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen en egaliseren;
- d. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- e. het aanleggen van wegen, paden en parkeergelegenheden dan wel het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- f. het graven van waterbergingen (sloten, singels en/of vijvers);
- g. het leggen van (drainage)leidingen.

9.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in [artikel 9 lid 4.1](#) is niet van toepassing op het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het onderhoud of beheer van de leiding;
- b. van geringe omvang of gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de leiding;
- c. van niet ingrijpende betekenis.

9.4.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in [artikel 9 lid 4.1](#) is slechts toelaatbaar, indien door de uit te voeren werkzaamheden geen schade aan de leidingen wordt of kan worden veroorzaakt of anderszins de belangen van de leidingen worden of kunnen worden geschaad.

9.4.4 Adviezen

Alvorens te beslissen over een vergunning als bedoeld in [artikel 9 lid 4.1](#) wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder(s).

Artikel 10 Waterstaat

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1

De voor 'Waterstaat' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor het belang van de waterhuishouding, met de daarbij behorende andere bouwwerken.

10.1.2

Voor zover bestemmingen in dit plan samenvallen geldt de volgende rangorde:

- a. Waterstaat - Waterkering (artikel 11)
- b. Waterstaat (artikel 10)
- c. Leiding - Gas (artikel 9)
- d. de onderliggende bestemmingen uit Hoofdstuk 2.

10.2 Bouwregels

Op de in [artikel 10 lid 1.1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de in [artikel 10 lid 1.1](#) genoemde bestemming worden gebouwd.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.5 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de in [artikel 10 lid 1.2](#) bedoelde bestemmingen, op voorwaarde, dat:

- a. de belangen van de watergangen dit toelaten;
- b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de watergangen.

Artikel 11 Waterstaat - Waterkering

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor het behoud van de waterkering, met de daarbij behorende andere bouwwerken.

11.1.2

Voor zover bestemmingen in dit plan samenvallen geldt de volgende rangorde:

- a. Waterstaat - Waterkering (artikel 11)
- b. Waterstaat (artikel 10)
- c. Leiding - Gas (artikel 9)
- d. de onderliggende bestemmingen uit Hoofdstuk 2.

11.2 Bouwregels

Op de in [artikel 11 lid 1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de in lid [artikel 11 lid 1.1](#) genoemde bestemming worden gebouwd.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [artikel 11 lid 2](#) voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de in lid [artikel 11 lid 1.2](#) bedoelde bestemming, op voorwaarde, dat:

- a. de belangen van de watergangen dit toelaten;
- b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de watergangen.

3 Algemene regels

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 13 Algemene bouwregels

13.1 Erfbebouwing

13.1.1 Beleid

- a. Ten aanzien van de erfbebouwing is het beleid gericht op het bieden van een grote mate van flexibiliteit en op het mogelijk voorkomen van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van de naburige erven, waarbij met name de oriëntering van de erfbebouwing ten opzichte van de zon van belang is. In dat kader zal zonodig toepassing worden gegeven aan de mogelijkheden tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van de erfbebouwing.
- b. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken zullen bij de belangenafweging naast stedenbouwkundige belangen ook de eerder vermelde aspecten een rol spelen.
- c. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de erfbebouwing is het beleid gericht op:
 1. het geven van een zo groot mogelijke keuzevrijheid ten aanzien van het gebruik en de situering van de te realiseren erfbebouwing, met name op perceelsgedeelten gelegen aan de achterzijde van de woningen;
 2. het voorkomen van situaties waarbij door de realisering van de erfbebouwing op een perceel de gebruikswaarde en de belevingswaarde van het aangrenzende perceel in onevenredige mate wordt aangetast;
 3. het behoud of een verbetering van de stedenbouwkundige structuur van het plangebied en het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

13.1.2 Bouwregels

Ten aanzien van erfbebouwing op het voorerf geldt het volgende:

- a. erkers zijn toegestaan, mits:
 1. de erker uitsluitend aan de voorgevel van de woning wordt gesitueerd;
 2. de breedte van de erker niet meer bedraagt dan 2/3 van de breedte van de voorgevel met een maximum van 3,50 m;
 3. de diepte van de erker maximaal 1,40 meter bedraagt;
 4. de afstand van de erker tot aan de perceelsgrens die aan de voorzijde van het perceel ligt minimaal dan 3 m bedraagt;
 5. de bouwhoogte van de erker niet meer dan 3 m bedraagt;
 6. de erker is afgedekt met een plat dak;
 7. de erker niet in het verlengde van een zijgevel gesitueerd wordt;
 8. er maximaal één erker per woning gesitueerd wordt;
- b. op het voorerf geen erfbebouwing en overkappingen zijn toegestaan.

13.1.3 Bestaande erfbebouwing

Bestaande erfbebouwingen die niet voldoen aan het bepaalde in lid [artikel 13 lid 1.2](#), mogen worden gehandhaafd en herbouwd, maar mogen niet worden vergroot.

13.1.4 Luifels

Ten aanzien van luifels geldt het volgende:

- a. een luifel mag uitsluitend worden aangebracht boven de voordeur en voor een deel in het verlengde daarvan;
- b. de breedte van de luifel mag maximaal 2,0 m bedragen;
- c. de diepte van de luifel mag maximaal een diepte hebben van de eventueel aanwezige of toekomstige vooruitbouw of erker tot een maximum van 1,25 m;
- d. de bovenkant van de luifel mag maximaal 0,50 m boven de gevelopening mag liggen, de bouwhoogte van de luifel gelijk dient te zijn aan de bouwhoogte van een eventuele aanwezige of toekomstige vooruitbouw of erker.

13.2 Overschrijding bouwgrenzen

13.2.1 Algemeen

De in deze regels opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de voorgevelbouwrens niet meer dan 12 cm bedraagt;
- c. gevel en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, balkons, galerijen en luifels, mits zij de voorgevelbouwrens met niet meer dan 50 cm overschrijden;
- d. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
- e. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelbouwrens met meer dan 1 m overschrijden

13.2.2 Afwijkingsbevoegdheid algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning af wijken van het bepaalde onder artikel 13 lid 2.1 voor het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen met ten hoogste 1,50 m, indien het betreft:

- a. toegangen van bouwwerken;
- b. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- c. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen;
- d. gevel en kroonlijsten en overstekende daken;
- e. balkons en galerijen;
- f. luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
- g. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen;
- h. kelderingen en kelderkoekoeken.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geldt in ieder geval:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het opslaan of storten van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, buiten erven van gebouwen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 Vrijwaringszones - spoor

15.1.1 Algemeen

- a. Binnen de op de kaart aangegeven aanduiding 'vrijwaringszones - spoor' mogen geen bouwwerken worden opgericht dan wel andere werken en/of werkzaamheden worden uitgevoerd welke de belangen van de spoortunnel schaden of kunnen schaden;
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken of onderdelen daarvan, zoals ondergeschikte aanpassingen aan gebouwen (interne verbouwingen, dakkapellen en kleinschalige bouwwerken), waarbij geen directe invloed ontstaat op de bodem en/of waarvoor geen grondwerkzaamheden worden verricht;
- c. Ten aanzien van het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden wordt verwezen naar [artikel 15 lid 1.2](#)
- d. Burgemeester en wethouders kunnen, onverminderd het elders in dit plan bepaalde, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a, voor de bouw van andere dan bedoelde bouwwerken, op voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de spoorwegbelangen;
- e. Alvorens deze omgevingsvergunning voor het afwijken te verlenen winnen burgemeester en wethouders over de belangen van de spoortunnel advies in bij de beheerder van de spoorlijn.

15.1.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.1.2.1 Verbodsbepalingen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren op de gronden met de aanduiding "railverkeer" en de gronden binnen de aanduiding "vrijwaringszones - spoor":

- a. het uitvoeren van heikwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen met een diepte van meer dan 2 m beneden het maaiveld;
- b. het ontginnen, ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen en egaliseren met een niveauverschil van meer dan 2 m ten opzichte van het maaiveld;

- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit en ploegwerk met een diepte van meer dan 2 m beneden het maaiveld;
- d. het graven van waterbergingen (sloten, singels en/of vijvers) met een diepte van meer dan 2 m beneden het maaiveld;
- e. het leggen van (drainage)leidingen op een diepte van meer dan 2 m beneden het maaiveld;
- f. het toepassen van bronbemaling.

15.1.2.2 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid [artikel 15 lid 1.2.1 sub a](#) is slechts toelaatbaar, indien door die andere werken en/of werkzaamheden geen schade kan worden veroorzaakt aan de spoortunnel of anderszins de belangen van de spoortunnel worden of kunnen worden geschaad.

15.1.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid [artikel 15 lid 1.2.1](#) is niet van toepassing op het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden in het kader van het onderhoud of beheer van de spoortunnel.

15.1.2.4 Adviezen

Alvorens te beslissen over een vergunning als bedoeld in [artikel 15 lid 1.2.1](#) wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de spoortunnel.

15.2 Geluidszone - industrie

- a. De bouw van geluidsgevoelige objecten ter plaatse van de aanduiding 'Geluidszone - industrie' uitsluitend is toegestaan, indien voldaan kan worden aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen of de verleende hogere grenswaarde.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor de bouw van geluidsgevoelige objecten met een geluidbelasting hoger dan 55 dB(A) mits voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (dove gevels).

15.3 Milieuzone - zones wet milieubeheer

- a. Binnen de aanduiding "Milieuzone - zones wet milieubeheer" mogen geen milieugevoelige objecten/functies, zoals woningen worden gerealiseerd;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a voor het realiseren van milieugevoelige objecten/functies binnen de in sub a bedoelde zone, indien vaststaat dat:
 - 1. de bij de milieuzone behorend bedrijf binnen de periode van één jaar na start van de bouwwerkzaamheden voor milieugevoelige objecten/functies zal worden verplaatst c.q. de milieuverstorende activiteiten zal hebben gestaakt en;
 - 2. de woningen of andere milieugevoelige objecten/functies niet in gebruik zullen worden genomen voordat de feitelijke milieuverstorende bedrijfsactiviteiten zullen zijn beëindigd;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a voor het realiseren van milieugevoelige objecten/functies binnen de in sub a bedoelde zones, indien ten gevolge van:
 - 1. een wijziging van de bedrijfsvoering al dan niet na gehele of gedeeltelijke beëindiging van milieuplanologisch relevante bedrijfsonderdelen de milieucirkel van het bedrijf is verkleind;
 - 2. door de toepassing van voorzieningen in of bij het bedrijf sprake is van een verkleining van de milieuplanologisch relevante hinder voor de omgeving.

Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient vooraf schriftelijk advies te worden ingewonnen bij een terzake deskundige instantie.

- d. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a voor het realiseren van milieugevoelige objecten/functies binnen de in sub a bedoelde zone, indien uit een nader onderzoek is gebleken dat de feitelijke zone waarbinnen hinder aanwezig is tengevolge van milieuverstorende activiteiten van een bedrijf waarop de zone betrekking heeft, mede gelet op de geldende milieuvergunningen, zodanig is dat het realiseren van milieu-gevoelige objecten/functies binnen de zone aanvaardbaar is zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de bedrijven waarop de zone betrekking heeft.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Geringe afwijkingen en overschrijdingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen in deze regels ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bouw ten dienste van (openbare) voorzieningen van:
 - 1. niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, waarbij de inhoud ten hoogste 75 m³ en de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;
 - 2. andere bouwwerken, zoals standbeelden, uitingen van kunst en dergelijke tot een maximale bouwhoogte van 10 m.
 - 3. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de omgevingsvergunning voor het afwijken dient in de belangenafweging eveneens te worden gelet op de effecten met betrekking tot de verkeersveiligheid (zichtlijnen en voldoende ruimte voor voetgangers en/of bedienend verkeer)
- b. het in geringe mate aanpassen van het plan zoals een bebouwingsgrens, een nadere aanwijzing of een aanduiding, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is om het plan aan te passen aan de werkelijke toestand van het terrein, waarbij geen bestemmingsgrenzen mogen worden overschreden en de grenzen met niet meer dan 5 m mogen worden verschoven.
- c. het afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoeringen met ten hoogste 10% mag worden afgeweken;
- d. het oprichten van andere bouwwerken, zoals antenne-installaties en vlaggenmasten met een bouwhoogte van ten hoogste 20 m;
- e. het plaatsen van afvalverzamelssystemen, op voorwaarde, dat de plaatsing:
 - 1. geen onevenredige afbreuk doet aan de belangen van derden;
 - 2. geen onevenredige afbreuk doet aan de in de doeleindenomschrijving van de betreffende bestemming aangegeven belangen;
 - 3. geen onevenredige nadelige effecten oplevert voor de verkeersveiligheid;
 - 4. geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 3 m, welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn, dit voor zover deze op grond van het bepaalde in artikel 14 onder a. niet kunnen worden gebouwd;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, bestemmingsgrenzen en/of bouwvlakken, indien bij de uitvoering van het plan, dan wel na realisatie van het plan mocht blijken dat, in verband met ingekomen bouwaanvragen en/of het beheer van het gebied, de verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan en/of inrichtingsplan op voorwaarde, dat:
 1. de oppervlakte van de bestemmingsvlakken, bouwvlakken en/of bouwpercelen met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het plan.

Artikel 18 Overige regels

18.1 Parkeren

- a. een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien, waarbij wordt getoetst op basis van onderstaande parkeernormen:

Categorie/segment	Autobezitnorm	Bezoekersnorm	Reservering	Totaal, incl. reservering
1 - 4 (goedkoop)	1,2	0,15-0,25	0,3	1,65-1,75
5-6, 9a (midden)	1,5	0,15-0,25	0,3	1,95-2,05
7-8, 9b, 9c, 9d (duur)	1,8	0,15-0,25	0,3	2,25-2,35

- b. parkeergelegenheid die is gerealiseerd voor het goed kunnen functioneren van de omgeving, moet in stand worden gehouden;
- c. bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van bovenstaande parkeernormering bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
- d. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en kan worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

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, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

19.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van [artikel 19 lid 1](#) voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld dat lid met maximaal 10%.

19.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

[artikel 19 lid 1](#) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

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 [artikel 19 lid 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 lid [artikel 19 lid 4](#), na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

19.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid [artikel 19 lid 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 De Volgerlanden-Oost uitwerkings- en wijzigingsplan gebied A2.