



Regels Ontwerp Bestemmingsplan

De Krijgsman

Gemeente Muiden

Datum: 19 juni 2015

Projectnummer: 80401.01

ID: NL.IMRO.0424.BP2701KRIJGSMA2014-0202

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Gemengd - 1	11
Artikel 4	Gemengd - 2	15
Artikel 5	Gemengd - 3	19
Artikel 6	Groen - 1	23
Artikel 7	Groen - 2	25
Artikel 8	Natuur	27
Artikel 9	Water	28
Artikel 10	Wonen - 1	30
Artikel 11	Wonen - 2	33
Artikel 12	Woongebied - 1	35
Artikel 13	Woongebied - 2	38
Artikel 14	Woongebied - 3	41
Artikel 15	Leiding - Hoogspanningsverbinding	44
Artikel 16	Waarde - Archeologische verwachting 1	46
Artikel 17	Waarde - Archeologische verwachting 2	49
Artikel 18	Waarde - Archeologische verwachting 3	52
Artikel 19	Waterstaat - Waterkering	55
3	Algemene regels	56
Artikel 20	Anti-dubbeltelregel	56
Artikel 21	Algemene gebruiksregels	56
Artikel 22	Algemene aanduidingsregels	59
Artikel 23	Algemene afwijkingsregels	60
Artikel 24	Algemene wijzigingsregels	61
4	Overgangs- en slotregels	62
Artikel 25	Overgangsrecht	62
Artikel 26	Slotregel	63

Bijlage

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *Plan*

Het bestemmingsplan De Krijgsman met identificatienummer NL.IMRO.0424.BP2701KRIJGSMA2014-0202 van de gemeente Muiden;

1.2 *Bestemmingsplan*

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

1.3 *De verbeelding*

De analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.4 *Aanbouw en uitbouw*

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte danwel als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.5 *Aanduiding*

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

1.6 *Aanduidingsgrens*

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 *Aaneengebouwde woning*

Een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee of meer hoofdgebouwen;

1.8 *Afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels*

Een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.9 *Ander-werk*

Een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

1.10 *Archeologische deskundige*

Professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen;

1.11 Archeologisch onderzoek

Diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;

1.12 Archeologisch rapport

In rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden;

1.13 Archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

1.14 Bebouwing

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

1.15 Bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.16 Beroep aan huis

Een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, alternatief geneeskundig, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen gebied, niet zijnde horeca- en/of detailhandelsactiviteiten, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de bewoner / bewoonster, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.17 Bedrijf aan huis

Een (ambachtelijk) productiebedrijf dat in een (gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend door de bewoner / bewoonster van de woning, dat niet krachtens milieuregels uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een milieuwet vergunning of meldingsplichtig is, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.18 Beplantingsbeeld

De aan een gebied eigen zijnde verzameling van bestaande groenelementen als boomgroepen, laanbeplanting, bomen, bosschages en struweel, waarbij onder laanbeplanting wordt verstaan meerdere bomen in lijn, gesitueerd langs weg of pad;

1.19 Bestand

a Bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;

- b Bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;

1.20 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak;

1.21 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.22 Bijgebouw

Een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat wat bouwmassa en bouwhoogte betreft te onderscheiden is van en ondergeschikt is aan de bouwmassa van het hoofdgebouw;

1.23 Bouwen

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

1.24 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak;

1.25 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en de zolder, met uitsluiting van onderbouw;

1.26 Bouwperceel

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

1.27 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel;

1.28 Bouwvlak

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

1.29 Bouwwerk

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

1.30 Cultuur en ontspanning

Het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning, zoals een atelier, bioscoop, creativiteitscentrum, dansschool, kinderboerderij, museum, muziekschool, muziektheater, speeltuin, theater;

1.31 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor

gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.32 Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen;

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 Extensieve dagrecreatie

recreatief gebruik van gronden voor wandelen, fietsen, varen, zwemmen en vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten, dat behoudens ruimtebeslag door voet- en fietspaden, geen specifiek beslag legt op de ruimte;

1.35 Gebouw

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

1.36 Gebruik(-en)

Gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.37 Gestapelde woning

Een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning of ruimte voor bedrijf, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoor, maatschappelijke voorziening of sportvoorziening, is gelegen;

1.38 Hoofdgebouw

Een gebouw dat, gelet op de bestemming en/of bouwmassa en bouwhoogte, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.39 Horeca

Een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals een café, restaurant, (zorg)hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met accommodatie voor congres, vergadering, presentatie, cursus, feestelijke bijeenkomst, horecaterras en vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.40 Kantoor

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi) overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen/het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij afnemers niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord worden gestaan en geholpen;

1.41 Kap

Een constructie van hellende dakvlakken;

- 1.42 Maatschappelijke voorzieningen**
Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
- 1.43 Maatvoeringsgrens**
De grens van een maatvoeringsvlak;
- 1.44 Maatvoeringsvlak**
Een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;
- 1.45 Mantelzorg**
Langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;
- 1.46 Natuurwaarden**
De aan een gebied eigen zijnde ecologische waarden;
- 1.47 Natuurwetenschappelijke waarden**
De door biologische, bodemkundige, geomorfologische en geologische elementen of kenmerken, afzonderlijk of in onderlinge samenhang, aan een gebied toegekende of toe te kennen waarde;
- 1.48 Normaal onderhoud, gebruik en beheer**
Een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;
- 1.49 Omgevingsvergunning**
Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 1.50 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.51 Onderbouw**
Een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen, tenzij in de regels anders is bepaald;
- 1.52 Overkapping**
Een bouwwerk op het erf van een gebouw, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw en dat maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;
- 1.53 Overtuin**
Een niet tot het erf behorende tuin;

- 1.54 Peil**
a Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
b In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maai-
veld;
- 1.55 Prostitutie**
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.56 Seksinrichting**
Een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin handelingen en/of voorstellingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden mede begrepen een seksbioscoop, -theater, - automatenhal en -winkel;
- 1.57 Sport**
Een vorm van actieve recreatie, in al dan niet georganiseerd verband;
- 1.58 Staat van bedrijfsactiviteiten**
Een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen
- 1.59 Uitvoeren**
Uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;
- 1.60 Voorgevel**
De naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;
- 1.61 Waarde van de omgeving**
De aan een gebied aanwezig zijnde of toegekende ruimtelijke waarden, zoals natuur-, natuurwetenschappelijke-, landschappelijke- en cultuurhistorische waarden en in het bijzonder de kernkwaliteiten en de bepalende elementen van die waarden;
- 1.62 Wijziging**
Een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.63 Woning**
Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden en het huishouden van mantelzorg verlenende of ontvangende personen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1.1 De afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens
Tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- 2.1.2 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;
- 2.1.3 De bruto vloeroppervlakte
De vloeroppervlakte gemeten volgens NEN 2580;
- 2.1.4 De goothoogte van een bouwwerk
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- 2.1.5 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;
- 2.1.6 De oppervlakte van een bouwwerk
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- 2.1.7 De oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde
Neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- 2.1.8 De oppervlakte van een overkapping
Tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping;
- 2.1.9 Verticale diepte van een ondergronds bouwwerk
Van het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de wijze van meten en het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de verbeelding en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a wonen, met dien verstande dat:
 - 1 het gezamenlijke aantal woningen op de voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden niet meer mag zijn dan 348, alsmede dat voor het aantal woningen tevens het bepaalde in artikel 21.1 in acht moet worden genomen;
 - 2 met uitzondering van gestapelde woningen, geldt dat per bouwperceel maximaal 1 woning is toegestaan;
 - 3 bedrijf aan huis en beroep aan huis zijn toegestaan waarbij het bruto vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het beroep en bedrijf aan huis niet meer mag bedragen dan 30% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m²;
 - 4 het gebruik van hoofdgebouwen, aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen voor mantelzorg is toegestaan;
- b bedrijven, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen, met dien verstande dat:
 - 1 voor het gezamenlijke bruto vloeroppervlak en het bruto vloeroppervlak per functie op de voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden het bepaalde in artikel 21.2 in acht moet worden genomen;
 - 2 voor wat betreft bedrijven geldt dat uitsluitend bedrijven van categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
 - 3 voor wat betreft sport geldt dat een sporthal niet is toegestaan;
- c gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, met dien verstande dat voor het aantal parkeerplaatsen het bepaalde in artikel 21.3 in acht moet worden genomen;
- d tuinen en erven;
- e groenvoorzieningen, rietkragen, bermen en beplanting;
- f buurtontsluitingswegen, woonstraten, wandel- en fietspaden en openbare ruimte;
- g hoofdontsluitingswegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - hoofdontsluiting', met dien verstande dat een hoofdontsluitingsweg uitsluitend is toegestaan ter plaatse van of binnen een afstand van 25 meter aan weerszijde van de aanduiding 'as van de weg' en met overschrijding van de aanduidingsgrens van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - hoofdontsluiting';
- h speelvoorzieningen;
- i nutsvoorzieningen;
- j voorwerpen van beeldende kunst;
- k water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers, sluizen en steigers en wegen en paden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen geldt dat:

- a het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;

- b in aanvulling op het bepaalde onder a, geldt voor een hoofdgebouw voorzien van een plat dak dat:
 - 1 de bouwhoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte plat dak' is aangegeven;
 - 2 de bouwhoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte plat dak' is aangegeven plus 1 m, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' en indien het een hoofdgebouw betreft met alleen functies als bedoeld in artikel 3.1 sub b of een combinatie van de functies als bedoeld in artikel 3.1 sub a en b;
 - 3 de goothoogte gelijk mag zijn aan de bouwhoogte;
- c in aanvulling op het bepaalde onder a, geldt voor een hoofdgebouw voorzien van een kap dat:
 - 1 de goothoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangegeven;
 - 2 de goothoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangegeven plus 1 m, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' en indien het een hoofdgebouw betreft met alleen functies als bedoeld in artikel 3.1 sub b of een combinatie van de functies als bedoeld in artikel 3.1 sub a en b;
 - 3 de maximum toegestane goothoogte bij een lessenaar-dak voor één zijde van het hoofdgebouw geldt;
 - 4 de bouwhoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;
 - 5 voor het deel van het hoofdgebouw dat hoger is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte plat dak' aangegeven bouwhoogte mag de dakhelling niet meer zijn dan 60 graden, met dien verstande dat indien het een gebouw betreft waarbij de bouwhoogte 1 m hoger mag zijn op grond van sub c onder 2 en 4 deze dakhelling geldt boven die toegestane bouwhoogte;
- d in aanvulling op het bepaalde onder a en in afwijking van het bepaalde onder b en c geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' dat:
 - 1 de bouwhoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;
 - 2 in totaal niet meer dan 1 gebouw is toegestaan met een oppervlak van maximaal 800 m²;

3.2.2 Parkeergarages in openbare en semi-openbare ruimte

Voor parkeergarages buiten bouwpercelen van woningen, bedrijven, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen geldt dat:

- a het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
- b in aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor een gebouw voorzien van een plat dak dat:
 - 1 de bouwhoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte plat dak' is aangegeven;
 - 2 de goothoogte gelijk mag zijn aan de bouwhoogte;
- c in aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor een gebouw voorzien van een kap dat:
 - 1 de goothoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangegeven;

- 2 de maximum toegestane goothoogte bij een lessenaar-dak voor één zijde van het gebouw geldt;
 - 3 de bouwhoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;
 - 4 voor het deel van het gebouw dat hoger is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte plat dak' aangegeven bouwhoogte mag de dakhelling niet meer zijn dan 60 graden;
- d in aanvulling op het bepaalde onder a en in afwijking van het bepaalde onder b en c geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' dat:
- 1 de bouwhoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;
 - 2 het bepaalde in artikel 3.2.1 sub d onder 2 voor wat betreft het aantal gebouwen in acht moet worden genomen;

3.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen van woningen, bedrijven, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a het gezamenlijke oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel bedraagt:
 - 1 maximaal 30 m² bij meer dan twee aaneengebouwde woningen, gebouwen voor bedrijven, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen;
 - 2 maximaal 50 m² bij vrijstaande en twee aaneengebouwde woningen, gebouwen voor bedrijven, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen;
- b in afwijking van het bepaalde in sub a onder 1 is een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m² toegestaan, mits niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- c in afwijking van het bepaalde in sub a onder 2 is een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 75 m² toegestaan, mits niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- d in afwijking van het bepaalde in sub a onder 2 is een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m² toegestaan, mits niet meer dan 40% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- e in afwijking van het bepaalde in sub a onder 2 is een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m² toegestaan, mits niet meer dan 35% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- f in afwijking van het bepaalde onder a t/m e geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' dat het bepaalde in artikel 3.2.1 sub d onder 2 voor wat betreft het aantal gebouwen, in acht moet worden genomen;
- g de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m;
- h de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m.

3.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 m;

- b de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 m;
- c de hoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 m;
- d de hoogte van bouwwerken voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 6 m;
- e de hoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6,5 m;
- f de hoogte van voorwerpen van beeldende kunst bedraagt maximaal 8 m;
- g de hoogte van bruggen bedraagt maximaal 10 m;
- h de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 m;
- i steigers en/of afmeerpalen in watergangen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1 de steiger en/of afmeerpalen niet verder dan 1,2 m uit de waterkant mogen steken en/of worden geplaatst;
 - 2 het water vrij onder een steiger door moet kunnen stromen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

- 3.3.1 Afwijking bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.4 sub a voor het toestaan van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 3 m.
- 3.3.2 Vereisten afwijking
Afwijking als bedoeld in artikel 3.3.1 kan slechts worden verleend, mits:
 - a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - b het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

- 3.4.1 Afwijking sport
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 sub b onder 3 voor het toestaan van een sporthal, mits
 - a geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden;
 - b geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 4 **Gemengd - 2**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

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

- a wonen, met dien verstande dat:
 - 1 het gezamenlijke aantal woningen op de voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden niet meer mag zijn dan 573 woningen, alsmede dat voor het aantal woningen tevens het bepaalde in artikel 21.1 in acht moet worden genomen;
 - 2 met uitzondering van gestapelde woningen, geldt dat per bouwperceel maximaal 1 woning is toegestaan;
 - 3 bedrijf aan huis en beroep aan huis zijn toegestaan waarbij het bruto vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het beroep en bedrijf aan huis niet meer mag bedragen dan 30% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m²;
 - 4 het gebruik van hoofdgebouwen, aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen voor mantelzorg is toegestaan;
- b bedrijven, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen, met dien verstande dat:
 - 1 voor het gezamenlijke bruto vloeroppervlak en het bruto vloeroppervlak per functie op de voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden het bepaalde in artikel 21.2 in acht moet worden genomen;
 - 2 voor wat betreft bedrijven geldt dat uitsluitend bedrijven van categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
 - 3 voor wat betreft sport geldt dat een sporthal niet is toegestaan;
- c gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, met dien verstande dat voor het aantal parkeerplaatsen het bepaalde in artikel 21.3 in acht moet worden genomen;
- d tuinen en erven;
- e groenvoorzieningen, rietkragen, bermen en beplanting;
- f buurtontsluitingswegen, woonstraten, wandel- en fietspaden en openbare ruimte;
- g hoofdontsluitingswegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – hoofdontsluiting', met dien verstande dat een hoofdontsluitingsweg uitsluitend is toegestaan ter plaatse van of binnen een afstand van 25 meter aan weerszijden van de aanduiding 'as van de weg' en met overschrijding van de aanduidingsgrens van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – hoofdontsluiting';
- h speelvoorzieningen;
- i nutsvoorzieningen;
- j voorwerpen van beeldende kunst;
- k water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers, sluizen en steigers en wegen en paden.

4.2 **Bouwregels**

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen geldt dat:

- a het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
- b in aanvulling op het bepaalde onder a, geldt voor een hoofdgebouw voorzien van een plat dak dat:
 - 1 de bouwhoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte plat dak' is aangegeven;

- 2 de bouwhoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte plat dak' is aangegeven plus 1 m, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' en indien het een hoofdgebouw betreft met alleen functies als bedoeld in artikel 4.1 sub b of een combinatie van de functies als bedoeld in artikel 4.1 sub a en b;
 - 3 de goothoogte gelijk mag zijn aan de bouwhoogte;
- c in aanvulling op het bepaalde onder a, geldt voor een hoofdgebouw voorzien van een kap dat:
- 1 de goothoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangegeven;
 - 2 de goothoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangegeven plus 1 m, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' en indien het een hoofdgebouw betreft met alleen functies als bedoeld in artikel 4.1 sub b of een combinatie van de functies als bedoeld in artikel 4.1 sub a en b;
 - 3 de maximum toegestane goothoogte bij een lessenaar-dak voor één zijde van het hoofdgebouw geldt;
 - 4 de bouwhoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;
 - 5 voor het deel van het hoofdgebouw dat hoger is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte plat dak' aangegeven bouwhoogte mag de dakhelling niet meer zijn dan 60 graden, met dien verstande dat indien het een gebouw betreft waarbij de bouwhoogte 1 m hoger mag zijn op grond van sub c onder 2 en 4 deze dakhelling geldt boven die toegestane bouwhoogte.

4.2.2 Parkeergarages in openbare en semi-openbare ruimte

Voor parkeergarages buiten bouwpercelen van woningen, bedrijven, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen geldt dat:

- a het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
- b in aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor een gebouw voorzien van een plat dak dat:
 - 1 de bouwhoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte plat dak' is aangegeven;
 - 2 de goothoogte gelijk mag zijn aan de bouwhoogte;
- c in aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor een gebouw voorzien van een kap dat:
 - 1 de goothoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangegeven;
 - 2 de maximum toegestane goothoogte bij een lessenaar-dak voor één zijde van het gebouw geldt;
 - 3 de bouwhoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;
 - 4 voor het deel van het gebouw dat hoger is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte plat dak' aangegeven bouwhoogte mag de dakhelling niet meer zijn dan 60 graden.

4.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen van woningen, bedrijven, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a het gezamenlijke oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel bedraagt:
 - 1 maximaal 30 m² bij meer dan twee aaneengebouwde woningen, gebouwen voor bedrijven, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen;
 - 2 maximaal 50 m² bij vrijstaande en twee aaneengebouwde woningen, gebouwen voor bedrijven, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen;
- b in afwijking van het bepaalde in sub a onder 1 is een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m² toegestaan, mits niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- c in afwijking van het bepaalde in sub a onder 2 is een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 75 m² toegestaan, mits niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- d in afwijking van het bepaalde in sub a onder 2 is een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m² toegestaan, mits niet meer dan 40% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- e in afwijking van het bepaalde in sub a onder 2 is een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m² toegestaan, mits niet meer dan 35% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- f de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m;
- g de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m.

4.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 m;
- b de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 m;
- c de hoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 m;
- d de hoogte van bouwwerken voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 6 m;
- e de hoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6,5 m;
- f de hoogte van voorwerpen van beeldende kunst bedraagt maximaal 8 m;
- g de hoogte van bruggen bedraagt maximaal 10 m;
- h de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 m;
- i steigers en/of afmeerpalen in watergangen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1 de steiger en/of afmeerpalen niet verder dan 1,2 m uit de waterkant mogen steken en/of worden geplaatst;
 - 2 het water vrij onder een steiger door moet kunnen stromen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijking bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.4 sub a voor het toestaan van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 3 m.

4.3.2 Vereisten afwijking

Afwijking als bedoeld in artikel 4.3.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Afwijking sport

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 sub b onder 3 voor het toestaan van een sporthal, mits

- a geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden;
- b geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 5 **Gemengd - 3**

5.1 **Bestemmingsomschrijving**

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

- a wonen, met dien verstande dat:
 - 1 het wonen is toegestaan in bestaande gebouwen waarbij geldt dat bij het gezamenlijke aantal woningen op de voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden het bepaalde in artikel 21.1 in acht moet worden genomen;
 - 2 met uitzondering van gestapelde woningen, geldt dat per bouwperceel maximaal 1 woning is toegestaan;
 - 3 bedrijf aan huis en beroep aan huis zijn toegestaan waarbij het bruto vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het beroep en bedrijf aan huis niet meer mag bedragen dan 30% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m²;
 - 4 het gebruik van hoofdgebouwen, aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen voor mantelzorg is toegestaan;
- b bedrijven, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen, met dien verstande dat:
 - 1 het gezamenlijk bruto vloeroppervlak op de voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden in totaal niet meer mag zijn dan 3.380 m² bvo en het bepaalde in artikel 21.2 in acht moet worden genomen;
 - 2 voor wat betreft bedrijven geldt dat uitsluitend bedrijven van categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
 - 3 voor wat betreft sport geldt dat een sporthal niet is toegestaan;
- c gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, met dien verstande dat voor het aantal parkeerplaatsen het bepaalde in artikel 21.3 in acht moet worden genomen;
- d tuinen en erven;
- e groenvoorzieningen, rietkragen, bermen en beplanting;
- f buurtontsluitingswegen, woonstraten, wandel- en fietspaden en openbare ruimte;
- g hoofdontsluitingswegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - hoofdontsluiting', met dien verstande dat een hoofdontsluitingsweg uitsluitend is toegestaan ter plaatse van of binnen een afstand van 25 meter aan weerszijde van de aanduiding 'as van de weg' en met overschrijding van de aanduidingsgrens van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – hoofdontsluiting';
- h speelvoorzieningen;
- i nutsvoorzieningen;
- j voorwerpen van beeldende kunst;
- k water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers, sluizen en steigers en wegen en paden.

5.2 **Bouwregels**

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen geldt dat:

- a het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
- b in aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor een hoofdgebouw voorzien van een plat dak dat:
 - 1 de bouwhoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte plat dak' is aangegeven;

- 2 de bouwhoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte plat dak' is aangegeven plus 1 m, uitsluitend indien het een hoofdgebouw betreft met alleen functies zoals bedoeld in artikel 5.1 sub b of een combinatie van de functies zoals bedoeld in artikel 5.1 sub a en b;
- 3 de goothoogte gelijk mag zijn aan de bouwhoogte;
- c in aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor een hoofdgebouw voorzien van een kap dat:
 - 1 de goothoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangegeven;
 - 2 de goothoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangegeven plus 1 m, uitsluitend indien het een hoofdgebouw betreft met alleen functies zoals bedoeld in artikel 5.1 sub b of een combinatie van de functies zoals bedoeld in artikel 5.1 sub a en b;
 - 3 de maximum toegestane goothoogte bij een lessenaar-dak voor één zijde van het hoofdgebouw geldt;
 - 4 de bouwhoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven, met dien verstande dat ter plaatse van gebouwen waarvan de bestaande bouwhoogte hoger is, de bestaande bouwhoogte is toegestaan;
 - 5 voor het deel van het hoofdgebouw dat hoger is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte plat dak' aangegeven bouwhoogte mag de dakhelling niet meer zijn dan 60 graden, met dien verstande dat indien het een gebouw betreft waarbij de bouwhoogte 1 m hoger mag zijn op grond van sub c onder 2 en 4 deze dakhelling geldt boven die toegestane bouwhoogte.

5.2.2 Parkeergarages in openbare en semi-openbare ruimte

Voor parkeergarages buiten bouwpercelen van woningen, bedrijven, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen geldt dat:

- a het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
- b in aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor een gebouw voorzien van een plat dak dat:
 - 1 de bouwhoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte plat dak' is aangegeven;
 - 2 de goothoogte, in afwijking van de ter plaatse van aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte, gelijk mag zijn aan de bouwhoogte;
- c in aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor een gebouw voorzien van een kap dat:
 - 1 de goothoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangegeven
 - 2 de maximum toegestane goothoogte bij een lessenaar-dak voor één zijde van het gebouw geldt;
 - 3 de bouwhoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;
 - 4 voor het deel van het gebouw dat hoger is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte plat dak' aangegeven bouwhoogte mag de dakhelling niet meer zijn dan 60 graden.

5.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen van woningen, bedrijven, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a het gezamenlijke oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel bedraagt:
 - 1 maximaal 30 m² bij meer dan twee aaneengebouwde woningen, gebouwen voor bedrijven, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen;
 - 2 maximaal 50 m² bij vrijstaande en twee aaneengebouwde woningen, gebouwen voor bedrijven, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen;
- b in afwijking van het bepaalde in sub a onder 1 is een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m² toegestaan, mits niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- c in afwijking van het bepaalde in sub a onder 2 is een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 75 m² toegestaan, mits niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- d in afwijking van het bepaalde in sub a onder 2 is een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m² toegestaan, mits niet meer dan 40% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- e in afwijking van het bepaalde in sub a onder 2 is een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m² toegestaan, mits niet meer dan 35% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- f de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m;
- g de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m.

5.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 m;
- b de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 m;
- c de hoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 m;
- d de hoogte van bouwwerken voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 6 m;
- e de hoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6,5 m;
- f de hoogte van voorwerpen van beeldende kunst bedraagt maximaal 8 m;
- g de hoogte van bruggen bedraagt maximaal 10 m;
- h de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 m;
- i steigers en/of afmeerpalen in watergangen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1 de steiger en/of afmeerpalen niet verder dan 1,2 m uit de waterkant mogen steken en/of worden geplaatst;
 - 2 het water vrij onder een steiger door moet kunnen stromen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijking bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.4 sub a voor het toestaan van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 3 m.

5.3.2 Vereisten afwijking

Afwijking als bedoeld in artikel 5.3.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Afwijking sport

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 sub b onder 3 voor het toestaan van een sporthal, mits

- a geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden;
- b geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 6 Groen - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a bos en groenvoorzieningen, rietkragen, bermen en beplanting;
- b het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van het beplantingsbeeld;
- c waterstaatsdoeleinden, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging;
- d bestaande paden, lanen, toegangswegen en verhardingen;
- e hoofdontsluitingswegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - hoofdontsluiting', met dien verstande dat dit uitsluitend is toegestaan ter plaatse van of binnen een afstand van 25 meter aan weerszijden van de aanduiding 'as van de weg' en met overschrijding van de aanduidingsgrens van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - hoofdontsluiting';
- f wandel- en fietspaden;
- g buurtontsluitingswegen, erftoegangswegen, parkeren, ter plaatse van de aanduiding 'verkeer', met dien verstande dat dit is toegestaan ter plaatse van of binnen een afstand van 10 meter aan weerszijden van de aanduiding 'as van de weg' en met overschrijding van de aanduidingsgrens van de aanduiding 'verkeer';
- h samenloop en aansluitingen van meerdere hoofdontsluitingswegen, buurtontsluitingswegen, erftoegangswegen en langzaamverkeer routes ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - entreegebied';
- i in- en uitritten ten behoeve van de ontsluiting van naastgelegen (bouw)percelen;
- j nutsvoorzieningen;
- k een grondwal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - plofwal'; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde waaronder bruggen, dammen en/of duikers, sluizen en steigers.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van een gemaal.

6.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a lichtmasten zijn uitsluitend toegestaan naast wegen en paden, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 6,5 m bedraagt;
- b steigers en/of afmeerpalen in watergangen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1 de steiger en/of afmeerpalen niet verder dan 1,2 m uit de waterkant mogen steken en/of worden geplaatst;
 - 2 het water vrij onder een steiger door moet kunnen stromen;
- c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m.

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

6.3.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 6.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a het aanleggen en verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van overige oppervlakteverhardingen;

- b het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- c het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de grond;
- e het vellen, rooien of op enige andere wijze verwijderen van houtopstanden.

6.3.2 Weigering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de andere-werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het beplantingsbeeld en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen,

6.3.3 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;

Artikel 7 Groen - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a bos en groenvoorzieningen, rietkragen, bermen en beplanting;
- b het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van het beplantingsbeeld;
- c waterstaatsdoeleinden, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging;
- d waterrecreatie in de vorm van een insteekhaven en/of ligplaats, voor recreatievaart ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats';
- e bestaande paden, lanen, bestaande toegangswegen, bestaande in- en uitritten en bestaande verhardingen;
- f buurtontsluitingswegen, erftoegangswegen, parkeren, alsmede voet- en fietspaden voor langzaam verkeer routes ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' en 'langzaam verkeer', met dien verstande dat:
 - 1 dit is toegestaan ter plaatse van of binnen een afstand van 10 meter aan weerszijden van de aanduiding 'as van de weg' en met overschrijding van de aanduidingsgrens van de aanduiding 'verkeer' en 'langzaam verkeer';
 - 2 ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer', het gebruik van wegen en paden uitsluitend voor langzaam verkeer is toegestaan;
- g in- en uitritten ten behoeve van de ontsluiting van naastgelegen (bouw)percelen;
- h nutsvoorzieningen;
- i overtuinen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - overtuinen';
- j een grondwal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - plofwal'; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde waaronder bruggen, dammen en/of duikers, sluizen en steigers.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

7.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a lichtmasten zijn uitsluitend toegestaan naast wegen en paden, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 6,5 m bedraagt;
- b behoudens lichtmasten naast wegen en paden, zijn overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet toegestaan.
- c Ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' zijn steigers en beschoeiingen toegestaan;

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijking bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.2b voor:

- a het toestaan van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 2 m;
- b het toestaan van steigers en/of afmeerpalen in watergangen, met dien verstande dat:
 - 1 de steiger en/of afmeerpalen niet verder dan 1,2 m uit de waterkant mogen steunen en/of worden geplaatst;
 - 2 het water vrij onder een steiger door moet kunnen stromen.

- 7.3.2 Vereisten afwijking
Afwijking als bedoeld in artikel 7.3.1 kan slechts worden verleend, mits:
- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - b het straat-, bebouwings- en beplantingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.
- 7.4 Afwijken van de gebruiksregels**
- 7.4.1 Afwijking in- en uitritten en paden
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1e voor het toestaan van nieuwe in- en uitritten en (wandel)paden.
- 7.4.2 Vereisten afwijking
Afwijking als bedoeld in artikel 7.4.1 kan slechts worden verleend, mits:
- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - b het straat-, bebouwings- en beplantingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.
- 7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
- 7.5.1 Omgevingsvergunningplichtige werken
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 7.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a het aanleggen en verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van overige oppervlakteverhardingen;
 - b het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 - c het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - d het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de grond;
 - e het vellen, rooien of op enige andere wijze verwijderen van houtopstanden.
- 7.5.2 Weigering
Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de andere-werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het beplantingsbeeld en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen,
- 7.5.3 Uitzondering
Geen omgevingsvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;

Artikel 8 **Natuur**

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuur- en natuurwetenschappelijke waarden en andere waarden van de omgeving;
 - b waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
 - c extensieve dagrecreatie;
- met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 m.

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

8.3.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 8.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a het aanleggen en verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van overige oppervlakteverhardingen;
- b het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de grond;
- d het beplanten van gronden met bomen en ander opgaand houtgewas, voor de gronden die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan niet als zodanig zijn beplant;
- e het vellen, rooien of op enige andere wijze verwijderen van houtopstanden;
- f het verwijderen van rietgewassen;
- g het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen of kaden;
- h het aanbrengen van afbeeldingen en tekens.

8.3.2 Weigering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de andere-werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de waarde van de omgeving en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

8.3.3 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a water;
 - b waterrecreatie;
 - c waterhuishoudkundige doeleinden en voorzieningen, waterberging en waterlopen;
 - d ontsluiting van bouwpercelen, wandel- en fietspaden, voor zover het bruggen en dammen betreft;
 - e hoofdontsluitingswegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – hoofdontsluiting', voor zover het bruggen en dammen betreft, met dien verstande dat een hoofdontsluitingsweg uitsluitend is toegestaan en ter plaatse van of binnen een afstand van 25 meter aan weerszijden van de aanduiding 'as van de weg' en met overschrijding van de aanduidingsgrens van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – hoofdontsluiting',
 - f buurtontsluitingswegen, erftoegangswegen en voet- en fietspaden voor langzaam verkeer routes voor zover het bruggen en dammen betreft, ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' en 'langzaam verkeer', met dien verstande dat:
 - 1 dit is toegestaan ter plaatse van of binnen een afstand van 10 meter aan weerszijden van de aanduiding 'as van de weg' en met overschrijding van de aanduidingsgrens van de aanduiding 'verkeer';
 - 2 ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer', het gebruik van wegen en paden uitsluitend voor langzaam verkeer is toegestaan;
 - g nutsvoorzieningen;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers, sluizen en steigers.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, kademuren, duikers, sluizen en bruggen worden gebouwd.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijking bouwwerken geen gebouw zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2 voor het oprichten van steigers en/of afmeerpalen, met dien verstande dat:

- a de steiger en/of afmeerpalen niet verder dan 1,2 m uit de waterkant mogen steken en/of worden geplaatst;
- b het water vrij onder een steiger door moet kunnen stromen.

9.3.2 Vereisten Afwijking

Afwijking als bedoeld in artikel 9.3.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a De wateroppervlakte niet wordt verminderd;
- b de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

9.4.1 Afwijking buurtontsluitingswegen, erftoegangswegen en voet- en fietspaden

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.1 sub f voor het gebruik van de gronden voor buurtontsluitingswegen, erftoegangswegen en

voet- en fietspaden voor langzaam verkeer routes elders dan ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' en 'langzaam verkeer', met dien verstande dat:

- a het uitsluitend wegen en paden over bruggen en duikers betreft;
- b het water vrij onder de bruggen en duikers door moet kunnen stromen;

9.4.2 Vereisten Afwijking

Afwijking als bedoeld in artikel 9.4.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a de wateroppervlakte niet wordt verminderd;
- b de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

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

9.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 9.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a het dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen.

9.5.2 Weigering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de andere-werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterhuishouding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

9.5.3 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip verleende vergunning.

Artikel 10 **Wonen - 1**

10.1 **Bestemmingsomschrijving**

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

- a wonen, met dien verstande dat:
 - 1 het gezamenlijke aantal woningen op de voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden niet meer mag zijn dan 100 woningen, alsmede dat voor het aantal woningen tevens het bepaalde in artikel 21.1 in acht moet worden genomen;
 - 2 met uitzondering van gestapelde woningen, geldt dat per bouwperceel maximaal 1 woning is toegestaan;
 - b bedrijf aan huis en beroep aan huis zijn toegestaan met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het beroep en bedrijf aan huis niet meer mag bedragen dan 30% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m²;
 - c het gebruik van hoofdgebouwen, aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen voor mantelzorg is toegestaan;
 - d tuinen en erven;
 - e gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, met dien verstande dat:
 - 1 voor het aantal parkeerplaatsen het bepaalde in artikel 21.3 in acht moet worden genomen;
 - 2 in aanvulling op het bepaalde in artikel 21.3, de parkeerbehoefte ook voor gestapelde woningen volledig binnen voor 'Wonen - 1' bestemde gronden dient te worden voorzien;
 - f wandel- en fietspaden en openbare ruimte;
 - g water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
 - h groenvoorzieningen, rietkragen, bermen en beplanting;
 - i nutsvoorzieningen;
- met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers, sluizen en steigers en wegen en paden.

10.2 **Bouwregels**

10.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen geldt dat:

- a het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
- b in aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor een hoofdgebouw voorzien van een plat dak dat:
 - 1 de bouwhoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte plat dak' is aangegeven;
 - 2 de goothoogte gelijk mag zijn aan de bouwhoogte;
- c in aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor een hoofdgebouw voorzien van een kap dat:
 - 1 de goothoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangegeven;
 - 2 de maximum toegestane goothoogte bij een lessenaar-dak voor één zijde van het gebouw geldt;
 - 3 de bouwhoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;

- 4 voor het deel van het gebouw dat hoger is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte plat dak' aangegeven bouwhoogte mag de dakhelling niet meer zijn dan 60 graden.

10.2.2 Parkeergarages in openbare en semi-openbare ruimte

Voor parkeergarages buiten bouwpercelen van woningen geldt dat:

- a het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
- b in aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor een gebouw voorzien van een plat dak dat:
 - 1 de bouwhoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte plat dak' is aangegeven;
 - 2 de goothoogte gelijk mag zijn aan de bouwhoogte;
- c in aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor een gebouw voorzien van een kap dat:
 - 1 de goothoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangegeven;
 - 2 de maximum toegestane goothoogte bij een lessenaar-dak voor één zijde van het gebouw geldt;
 - 3 de bouwhoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;
 - 4 voor het deel van het gebouw dat hoger is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte plat dak' aangegeven bouwhoogte mag de dakhelling niet meer zijn dan 60 graden.

10.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a het gezamenlijke oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel bedraagt:
 - 1 maximaal 30 m² bij meer dan twee aaneengebouwde woningen;
 - 2 maximaal 50 m² bij vrijstaande en twee aaneengebouwde woningen;
- b in afwijking van het bepaalde in sub a onder 1 is een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m² toegestaan, mits niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- c in afwijking van het bepaalde in sub a onder 2 is een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 75 m² toegestaan, mits niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- d in afwijking van het bepaalde in sub a onder 2 is een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m² toegestaan, mits niet meer dan 40% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- e in afwijking van het bepaalde in sub a onder 2 is een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m² toegestaan, mits niet meer dan 35% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- f de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m;
- g de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m.

10.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 m;
- b de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 m;
- c de hoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 m;
- d de hoogte van bouwwerken voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 6 m;
- e de hoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6,5 m;
- f de hoogte van voorwerpen van beeldende kunst bedraagt maximaal 8 m;
- g de hoogte van bruggen bedraagt maximaal 10 m;
- h de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 m;
- i steigers en/of afmeerpalen in watergangen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1 de steiger en/of afmeerpalen niet verder dan 1,2 m uit de waterkant mogen steken en/of worden geplaatst;
 - 2 het water vrij onder een steiger door moet kunnen stromen.

10.3 Afwijken van de bouwregels

- 10.3.1 Afwijking bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2.4 sub a voor het toestaan van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 3 m.
- 10.3.2 Vereisten afwijking
Afwijking als bedoeld in artikel 10.3.1 kan slechts worden verleend, mits:
 - a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - b het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plofwal' te gebruiken voor wonen indien op de aangrenzende voor 'Groen - 1' en/of 'Groen - 2' aangewezen gronden, ter plaatse van de aangrenzende aanduiding 'specifieke vorm van groen - plofwal' geen grondwal is aangelegd en in stand wordt gehouden.

Artikel 11 **Wonen - 2**

11.1 **Bestemmingsomschrijving**

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

- a wonen, met dien verstande dat:
 - 1 het gezamenlijke aantal woningen op de voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden niet meer mag zijn dan 6 bestaande woningen;
 - b bedrijf aan huis en beroep aan huis zijn toegestaan met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het beroep en bedrijf aan huis niet meer mag bedragen dan 30% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m²;
 - c het gebruik van hoofdgebouwen, aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen voor mantelzorg is toegestaan;
 - d tuinen en erven;
 - e gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
 - f water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
 - g groenvoorzieningen, rietkragen, bermen en beplanting;
- met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers, sluizen en steigers en wegen en paden.

11.2 **Bouwregels**

11.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a de inhoud per woning bedraagt maximaal 600 m³;
- b de goothoogte bedraagt maximaal 4 m;
- c de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m;
- d hoofdgebouwen mogen worden voorzien van een kap waarvan de helling niet minder mag zijn 30 graden en niet meer dan 60 graden.

11.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a het gezamenlijke oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel maximaal 50 m², met dien verstande dat het gedeelte van het bouwperceel exclusief de oppervlakte van het hoofdgebouw, voor niet meer dan 45% bebouwd mag worden;
- b de goothoogte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping bedraagt maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
- c de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw en vrijstaande overkapping bedraagt maximaal 3 m;
- d de maximale dakhelling bedraagt 60 graden.

11.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- c vlaggenmasten maximaal 6 m;
- d overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 2 m.

Artikel 12 **Woongebied - 1**

12.1 **Bestemmingsomschrijving**

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

- a wonen, met dien verstande dat:
 - 1 het gezamenlijke aantal woningen op de voor 'Woongebied - 1' aangewezen gronden niet meer mag zijn dan 50, alsmede dat voor het aantal woningen tevens het bepaalde in artikel 21.1 in acht moet worden genomen;
 - 2 met uitzondering van gestapelde woningen, geldt dat per bouwperceel maximaal 1 woning is toegestaan;
 - 3 bedrijf aan huis en beroep aan huis zijn toegestaan met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het beroep en bedrijf aan huis niet meer mag bedragen dan 30% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m²;
 - 4 het gebruik van hoofdgebouwen, aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen voor mantelzorg is toegestaan;
 - b tuinen en erven;
 - c buurtontsluitingswegen, woonstraten, wandel- en fietspaden en openbare ruimte, met dien verstande dat een weg of pad ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer', uitsluitend mag worden gebruikt als voet- en/of fietspad;
 - d hoofdontsluitingswegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – hoofdontsluiting', met dien verstande dat een hoofdontsluitingsweg uitsluitend is toegestaan ter plaatse van of binnen een afstand van 25 meter aan weerszijde van de aanduiding 'as van de weg' en met overschrijding van de aanduidingsgrens van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – hoofdontsluiting';
 - e gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, met dien verstande dat voor het aantal parkeerplaatsen het bepaalde in artikel 21.3 in acht moet worden genomen;
 - f speelvoorzieningen;
 - g nutsvoorzieningen;
 - h voorwerpen van beeldende kunst;
 - i water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
 - j groenvoorzieningen, rietkragen, bermen en beplanting;
- met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers, sluizen en steigers en wegen en paden.

12.2 **Bouwregels**

12.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen geldt dat:

- a het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
- b in aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor een hoofdgebouw voorzien van een plat dak dat:
 - 1 de bouwhoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte plat dak' is aangegeven;
 - 2 de goothoogte gelijk mag zijn aan de bouwhoogte;
- c in aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor een hoofdgebouw voorzien van een kap dat:
 - 1 de goothoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangegeven;

- 2 de maximum toegestane goothoogte bij een lessenaar-dak voor één zijde van het gebouw geldt;
- 3 de bouwhoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;
- 4 voor het deel van het gebouw dat hoger is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte plat dak' aangegeven bouwhoogte mag de dakhelling niet meer zijn dan 60 graden.

12.2.2 Parkeergarages in openbare en semi-openbare ruimte

Voor parkeergarages buiten bouwpercelen van woningen geldt dat:

- a het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
- b in aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor een hoofdgebouw voorzien van een plat dak dat:
 - 1 de bouwhoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte plat dak' is aangegeven;
 - 2 de goothoogte gelijk mag zijn aan de bouwhoogte;
- c in aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor een hoofdgebouw voorzien van een kap dat:
 - 1 de goothoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangegeven;
 - 2 de maximum toegestane goothoogte bij een lessenaar-dak voor één zijde van het gebouw geldt;
 - 3 de bouwhoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;
 - 4 voor het deel van het gebouw dat hoger is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte plat dak' aangegeven bouwhoogte mag de dakhelling niet meer zijn dan 60 graden.

12.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a het gezamenlijke oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel bedraagt:
 - 1 maximaal 30 m² bij meer dan twee aaneengebouwde woningen;
 - 2 maximaal 50 m² bij vrijstaande en twee aaneengebouwde woningen;
- b in afwijking van het bepaalde in sub a onder 1 is een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m² toegestaan, mits niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- c in afwijking van het bepaalde in sub a onder 2 is een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 75 m² toegestaan, mits niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- d in afwijking van het bepaalde in sub a onder 2 is een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m² toegestaan, mits niet meer dan 40% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- e in afwijking van het bepaalde in sub a onder 2 is een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m² toegestaan, mits niet meer dan 35% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- f de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m;
- g de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m.

12.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 m;
- b de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 m;
- c de hoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 m;
- d de hoogte van bouwwerken voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 6 m;
- e de hoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6,5 m;
- f de hoogte van voorwerpen van beeldende kunst bedraagt maximaal 8 m;
- g de hoogte van bruggen bedraagt maximaal 10 m;
- h de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 m;
- i steigers en/of afmeerpalen in watergangen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1 de steiger en/of afmeerpalen niet verder dan 1,2 m uit de waterkant mogen steken en/of worden geplaatst;
 - 2 het water vrij onder een steiger door moet kunnen stromen.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Afwijking bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.2.4 sub a voor het toestaan van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 3 m.

12.3.2 Vereisten afwijking

Afwijking als bedoeld in artikel 12.3.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 13 **Woongebied - 2**

13.1 **Bestemmingsomschrijving**

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

- a wonen, met dien verstande dat:
 - 1 het gezamenlijke aantal woningen op de voor 'Woongebied - 2' aangewezen gronden niet meer mag zijn dan 307 woningen, alsmede dat voor het aantal woningen tevens het bepaalde in artikel 21.1 in acht moet worden genomen;
 - 2 met uitzondering van gestapelde woningen, geldt dat per bouwperceel maximaal 1 woning is toegestaan;
 - 3 bedrijf aan huis en beroep aan huis zijn toegestaan met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het beroep en bedrijf aan huis niet meer mag bedragen dan 30% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m²;
 - 4 het gebruik van hoofdgebouwen, aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen voor mantelzorg is toegestaan;
 - b tuinen en erven;
 - c buurtontsluitingswegen, woonstraten, wandel- en fietspaden en openbare ruimte;
 - d hoofdontsluitingswegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – hoofdontsluiting', met dien verstande dat een hoofdontsluitingsweg uitsluitend is toegestaan ter plaatse van of binnen een afstand van 25 meter aan weerszijde van de aanduiding 'as van de weg' en eventueel met overschrijding van de aanduidingsgrens van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – hoofdontsluiting'
 - e gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, met dien verstande dat voor het aantal parkeerplaatsen het bepaalde in artikel 21.3 in acht moet worden genomen;
 - f speelvoorzieningen;
 - g nutsvoorzieningen;
 - h voorwerpen van beeldende kunst;
 - i water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
 - j groenvoorzieningen, rietkragen, bermen en beplanting;
- met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers, sluizen en steigers en wegen en paden.

13.2 **Bouwregels**

13.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen geldt dat:

- a het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
- b in aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor een hoofdgebouw voorzien van een plat dak dat:
 - 1 de bouwhoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte plat dak' is aangegeven;
 - 2 de goothoogte gelijk mag zijn aan de bouwhoogte;
- c in aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor een hoofdgebouw voorzien van een kap dat:
 - 1 de goothoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangegeven;
 - 2 de maximum toegestane goothoogte bij een lessenaar-dak voor één zijde van het hoofdgebouw geldt;

- 3 de bouwhoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;
- 4 voor het deel van het hoofdgebouw dat hoger is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte plat dak' aangegeven bouwhoogte mag de dakhelling niet meer zijn dan 60 graden.

13.2.2 Parkeergarages in openbare en semi-openbare ruimte

Voor parkeergarages buiten bouwpercelen van woningen geldt dat:

- a het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
- b in aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor een gebouw voorzien van een plat dak dat:
 - 1 de bouwhoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte plat dak' is aangegeven;
 - 2 de goothoogte gelijk mag zijn aan de bouwhoogte;
- c in aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor een gebouw voorzien van een kap dat:
 - 1 de goothoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangegeven;
 - 2 de maximum toegestane goothoogte bij een lessenaar-dak voor één zijde van het gebouw geldt;
 - 3 de bouwhoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;
 - 4 voor het deel van het hoofdgebouw dat hoger is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte plat dak' aangegeven bouwhoogte mag de dakhelling niet meer zijn dan 60 graden.

13.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a het gezamenlijke oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel bedraagt:
 - 1 maximaal 30 m² bij meer dan twee aaneengebouwde woningen;
 - 2 maximaal 50 m² bij vrijstaande en twee aaneengebouwde woningen;
- b in afwijking van het bepaalde in sub a onder 1 is een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m² toegestaan, mits niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- c in afwijking van het bepaalde in sub a onder 2 is een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 75 m² toegestaan, mits niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- d in afwijking van het bepaalde in sub a onder 2 is een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m² toegestaan, mits niet meer dan 40% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- e in afwijking van het bepaalde in sub a onder 2 is een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m² toegestaan, mits niet meer dan 35% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- f de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m;
- g de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m.

13.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 m;
- b de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 m;
- c de hoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 m;
- d de hoogte van bouwwerken voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 6 m;
- e de hoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6,5 m;
- f de hoogte van voorwerpen van beeldende kunst bedraagt maximaal 8 m;
- g de hoogte van bruggen bedraagt maximaal 10 m;
- h de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 m;
- i steigers en/of afmeerpalen in watergangen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1 de steiger en/of afmeerpalen niet verder dan 1,2 m uit de waterkant mogen steken en/of worden geplaatst;
 - 2 het water vrij onder een steiger door moet kunnen stromen.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Afwijking bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.2.4 sub a voor het toestaan van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 3 m.

13.3.2 Vereisten afwijking

Afwijking als bedoeld in artikel 13.3.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 14 **Woongebied - 3**

14.1 **Bestemmingsomschrijving**

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

- a wonen, met dien verstande dat:
 - 1 het gezamenlijke aantal woningen op de voor 'Woongebied - 3' aangewezen gronden niet meer mag zijn dan 271 woningen, alsmede dat voor het aantal woningen tevens het bepaalde in artikel 21.1 in acht moet worden genomen;
 - 2 met uitzondering van gestapelde woningen, geldt dat per bouwperceel maximaal 1 woning is toegestaan;
 - 3 bedrijf aan huis en beroep aan huis zijn toegestaan met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het beroep en bedrijf aan huis niet meer mag bedragen dan 30% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m²;
 - 4 het gebruik van hoofdgebouwen, aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen voor mantelzorg is toegestaan;
 - b tuinen en erven;
 - c buurtontsluitingswegen, woonstraten, wandel- en fietspaden en openbare ruimte;
 - d hoofdontsluitingswegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – hoofdontsluiting', met dien verstande dat een hoofdontsluitingsweg uitsluitend is toegestaan ter plaatse van of binnen een afstand van 25 meter aan weerszijde van de aanduiding 'as van de weg' en met overschrijding van de aanduidingsgrens van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – hoofdontsluiting'
 - e gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, met dien verstande dat voor het aantal parkeerplaatsen het bepaalde in artikel 21.3 in acht moet worden genomen;
 - f speelvoorzieningen;
 - g nutsvoorzieningen;
 - h voorwerpen van beeldende kunst;
 - i water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
 - j groenvoorzieningen, rietkragen, bermen en beplanting;
- met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers, sluizen en steigers en wegen en paden.

14.2 **Bouwregels**

14.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen geldt dat:

- a het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
- b in aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor een hoofdgebouw voorzien van een plat dak dat:
 - 1 de bouwhoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte plat dak' is aangegeven;
 - 2 de goothoogte gelijk mag zijn aan de bouwhoogte;
- c in aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor een hoofdgebouw voorzien van een kap dat:
 - 1 de goothoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangegeven;
 - 2 de maximum toegestane goothoogte bij een lessenaar-dak voor één zijde van het hoofdgebouw geldt;

- 3 de bouwhoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;
- 4 voor het deel van het hoofdgebouw dat hoger is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte plat dak' aangegeven bouwhoogte mag de dakhelling niet meer zijn dan 60 graden.

14.2.2 Parkeergarages in openbare en semi-openbare ruimte

Voor parkeergarages buiten bouwpercelen van woningen geldt dat:

- a het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
- b in aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor een hoofdgebouw voorzien van een plat dak dat:
 - 1 de bouwhoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte plat dak' is aangegeven;
 - 2 de goothoogte gelijk mag zijn aan de bouwhoogte;
- c in aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor een hoofdgebouw voorzien van een kap dat:
 - 1 de goothoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangegeven;
 - 2 de maximum toegestane goothoogte bij een lessenaar-dak voor één zijde van het hoofdgebouw geldt;
 - 3 de bouwhoogte niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;
 - 4 voor het deel van het hoofdgebouw dat hoger is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte plat dak' aangegeven bouwhoogte mag de dakhelling niet meer zijn dan 60 graden.

14.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a het gezamenlijke oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel bedraagt:
 - 1 maximaal 30 m² bij meer dan twee aaneengebouwde woningen;
 - 2 maximaal 50 m² bij vrijstaande en twee aaneengebouwde woningen;
- b in afwijking van het bepaalde in sub a onder 1 is een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m² toegestaan, mits niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- c in afwijking van het bepaalde in sub a onder 2 is een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 75 m² toegestaan, mits niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- d in afwijking van het bepaalde in sub a onder 2 is een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m² toegestaan, mits niet meer dan 40% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- e in afwijking van het bepaalde in sub a onder 2 is een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m² toegestaan, mits niet meer dan 35% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- f de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m;
- g de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m.

14.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 m;
- b de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 m;
- c de hoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 m;
- d de hoogte van bouwwerken voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 6 m;
- e de hoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6,5 m;
- f de hoogte van voorwerpen van beeldende kunst bedraagt maximaal 8 m;
- g de hoogte van bruggen bedraagt maximaal 10 m;
- h de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 m;
- i steigers en/of afmeerpalen in watergangen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1 de steiger en/of afmeerpalen niet verder dan 1,2 m uit de waterkant mogen steken en/of worden geplaatst;
 - 2 het water vrij onder een steiger door moet kunnen stromen.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Afwijking bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14.2.4 sub a voor het toestaan van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 3 m.

14.3.2 Vereisten afwijking

Afwijking als bedoeld in artikel 14.3.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 15 **Leiding - Hoogspanningsverbinding**

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden mogen, behalve voor het andere aldaar toegestane gebruik, ook worden gebruikt voor:

- a een bovengrondse hoogspanningsverbinding ter plaatse van de aanduiding hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding;
- b het beheer en onderhoud van de verbinding;
- c de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde in Artikel 3 tot en met Artikel 14 mag alleen ten behoeve van toegestane gebruik zoals weergegeven in artikel 15.1 worden gebouwd.

15.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

15.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

- a hoogspanningsmasten 80 m;
- b overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 3 m.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 15.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

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

15.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 15.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

- a het ophogen van gronden;
- b het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d het aanbrengen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden.

15.4.2 Weigering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de andere-werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de hoogspanningsverbinding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

15.4.3 Advies leidingbeheerder

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

15.4.4 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.4.1 is nodig voor:

- a werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

Artikel 16 **Waarde - Archeologische verwachting 1**

16.1 Medebestemming

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn – behalve voor het andere aldaar toegestane gebruik – ook bestemd voor de bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Bouwverbod

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (Artikel 3 tot en met Artikel 14) mag op de in artikel 16.1 bedoelde gronden alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek en zijn voorts uitsluitend bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

16.2.2 Uitzonderingen

Het bouwverbod zoals bepaald in artikel 16.2.1 is niet van toepassing indien:

- a het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b het bouwplan betrekking heeft op bouwen in grond dat is aangebracht voor het bouwrijp maken;
- c het slaan van heipalen betreft waarvan in het palenplan rekening is gehouden met de mogelijkheid om middels een proefsleuvenonderzoek, archeologisch onderzoek uit te kunnen voeren.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 16.2 voor het bouwen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 3 tot en met Artikel 14, mits op basis van archeologisch onderzoek middels proefsleuvenonderzoek is aangetoond dat archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

16.3.2 Voorwaarden

- a Omgevingsvergunning voor afwijking als bedoeld in artikel 16.3.1 wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b Indien uit het archeologisch rapport, zoals bepaald in sub a, blijkt dat het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan het bevoegd gezag in ieder geval voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning, inhoudende een verplichting:
 - 1 tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 tot het doen van opgravingen, of;
 - 3 de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

- 16.3.3 Advies archeologisch deskundige
Een omgevingsvergunning voor afwijking als bedoeld in artikel 16.3.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de archeologische deskundige, omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.
- 16.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
- 16.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 16.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a het afgraven, woelen, menging, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
 - b het aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere watergangen;
 - c het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- 16.4.2 Voorwaarden
- a Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat:
 - 1 met een archeologisch onderzoek middels proefsleuvenonderzoek is aangetoond dat archeologische waarden door de activiteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 - 2 de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
 - b Een omgevingsvergunning wordt verleend indien gebleken is dat de in artikel 16.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan niet zullen leiden tot verstoring van archeologische resten.
 - c Voor zover de in artikel 16.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan een omgevingsvergunning worden verleend indien daaraan een of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - 3 de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.
- 16.4.3 Advies archeologisch deskundige
Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de archeologische deskundige, omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.
- 16.4.4 Uitzonderingen
Het in artikel 16.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:
- a het gaat om werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - b de werken en werkzaamheden:

- 1 reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning;
 - 2 de werken en werkzaamheden op aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
 - 3 de werken en werkzaamheden plaats vinden in grond dat is aangebracht voor het bouwrijp maken.
- c op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudswaardige archeologische relictten aanwezig zijn.

16.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1', indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn en het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 17 **Waarde - Archeologische verwachting 2**

17.1 Medebestemming

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn – behalve voor het andere aldaar toegestane gebruik – ook bestemd voor de bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Bouwverbod

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (Artikel 3 tot en met Artikel 14) mag op de in artikel 17.1 bedoelde gronden alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek en zijn voorts uitsluitend bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

17.2.2 Uitzonderingen

Het bouwverbod zoals bepaald in artikel 17.2.1 is niet van toepassing indien:

- a het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b het bouwplan betrekking heeft op de nieuwbouw van gebouwen met een oppervlakte van 100 m² of minder;
- c het bouwplan betrekking heeft op bouwen in grond dat is aangebracht voor het bouwrijp maken;
- d het slaan van heipalen betreft waarvan in het palenplan rekening is gehouden met de mogelijkheid om middels een proefsleuvenonderzoek, archeologisch onderzoek uit te kunnen voeren.

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 17.2 voor het bouwen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 3 tot en met Artikel 14, mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

17.3.2 Voorwaarden

- a Omgevingsvergunning voor afwijking als bedoeld in artikel 17.3.1 wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b Indien uit het archeologisch rapport, zoals bepaald in sub a, blijkt dat het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan het bevoegd gezag in ieder geval voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning, inhoudende een verplichting:
 - 1 tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 tot het doen van opgravingen, of;
 - 3 de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

17.3.3 Advies archeologisch deskundige
Een omgevingsvergunning voor afwijking als bedoeld in artikel 17.3.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de archeologische deskundige, omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

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

17.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 17.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a het afgraven, woelen, menging, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
- b het aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere watergangen;
- c het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

17.4.2 Voorwaarden

- a Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat:
 - 1 met een archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden door de activiteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 - 2 de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b Een omgevingsvergunning wordt verleend indien gebleken is dat de in artikel 17.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan niet zullen leiden tot verstoring van archeologische resten.
- c Voor zover de in artikel 17.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan een omgevingsvergunning worden verleend indien daaraan een of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - 3 de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

17.4.3 Advies archeologisch deskundige

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de archeologische deskundige, omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

17.4.4 Uitzonderingen

Het in artikel 17.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a het gaat om werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b de werken en werkzaamheden:

- 1 reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning;
 - 2 de werken en werkzaamheden op aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
 - 3 de werken en werkzaamheden plaats vinden in grond dat is aangebracht voor het bouwrijp maken.
- c op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d het gaat om werken en werkzaamheden met een oppervlakte van 100 m² of minder.

17.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2', indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn en het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 18 **Waarde - Archeologische verwachting 3**

18.1 Medebestemming

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn – behalve voor het andere aldaar toegestane gebruik – ook bestemd voor de bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Bouwverbod

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (Artikel 3 tot en met Artikel 14) mag op de in artikel 18.1 bedoelde gronden alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek en zijn voorts uitsluitend bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

18.2.2 Uitzonderingen

Het bouwverbod zoals bepaald in artikel 18.2.1 is niet van toepassing indien:

- a het slaan van heipalen betreft;
- b het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- c het bouwplan betrekking heeft op bouwen in grond dat is aangebracht voor het bouwrijp maken;
- d op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn of worden verstoord.

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 18.2 voor het bouwen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 3 tot en met Artikel 14, mits is aangetoond dat archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

18.3.2 Voorwaarden

- a Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 18.3.1 wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b Indien uit het archeologisch rapport, zoals bepaald in sub a, blijkt dat het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan het bevoegd gezag in ieder geval voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning, inhoudende een verplichting:
 - 1 tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 tot het doen van opgravingen, of;
 - 3 de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

- 18.3.3 Advies archeologisch deskundige
Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de archeologische deskundige, omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.
- 18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
- 18.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 18.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a het afgraven, woelen, menging, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
 - b het aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere watergangen;
 - c het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- 18.4.2 Voorwaarden
- a Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 18.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
 - b Een omgevingsvergunning wordt verleend indien gebleken is dat de in artikel 18.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan niet zullen leiden tot verstering van archeologische resten.
 - c Voor zover de in artikel 18.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstering van archeologisch materiaal, kan een omgevingsvergunning worden verleend indien daaraan een of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - 3 de verplichting de activiteit die tot bodemverstering leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.
- 18.4.3 Advies archeologisch deskundige
Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de archeologische deskundige, omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.
- 18.4.4 Uitzonderingen
Het in artikel 18.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:
- a het slaan van heipalen betreft;
 - b het gaat om werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;

- c de werken en werkzaamheden:
 - 1 reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning;
 - 2 de werken en werkzaamheden plaats vinden in grond dat is aangebracht voor het bouwrijp maken;
 - 3 de werken en werkzaamheden op aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
- d op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudswaardige archeologische relictten aanwezig zijn.

18.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3', indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn en het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 19 Waterstaat - Waterkering

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn – behalve voor het andere aldaar toegestane gebruik – primair bestemd voor de aanleg, het behoud en het herstel van de waterkering met bijbehorende bouwwerken zoals duikers, keerwanden en merktekens.

19.2 Bouwregels

Het bouwen overeenkomstig het andere daar voorkomende toegestane gebruik met bijbehorende bouwregels Artikel 3 tot en met Artikel 14) is, voor zover voor dat bouwen volgens de regels van de water(kering)beheerder, zoals de Waterwet of de Keur, een (water)vergunning is vereist, uitsluitend toegestaan na inwerkingtreding van die vergunning.

19.3 Specifieke gebruiksregels

Het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op de in artikel 19.1 bedoelde gronden is, voor zover voor het uitvoeren van die werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden volgens de regels van de water(kering)beheerder, zoals de Waterwet of de Keur, een (water)vergunning is vereist, uitsluitend toegestaan na inwerkingtreding van die vergunning.

3 Algemene regels

Artikel 20 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 21 Algemene gebruiksregels

21.1 Aantal woningen in het plangebied

Het totale aantal woningen in het plangebied mag niet meer dan 1.300 bedragen, met dien verstande dat aanvullend hierop 6 bestaande woningen zijn toegestaan;

21.2 Bruto vloeroppervlak bedrijven, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen in het plangebied

21.2.1 Algemeen

Het gezamenlijke bruto vloeroppervlak bedrijven, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen in het plangebied mag niet meer dan 28.380 m² bedragen, met dien verstande dat hiervan per functie de volgende maximaal toegestane bruto vloeroppervlakten van toepassing zijn:

- a bedrijf, dienstverlening, kantoor: 4.500 m² bvo;
- b detailhandel:
 - 1 detailhandel in dagelijkse artikelen: 1.750 m² bvo;
 - 2 detailhandel voor frequent-benodigd niet-dagelijks winkelaanbod: 250 m² bvo;
- c horeca en cultuur en ontspanning:
 - 1 hotel: 8.000 m² bvo;
 - 2 overige horeca en cultuur en ontspanning: 8.000 m² bvo;
- d maatschappelijke voorzieningen en sport: 8.750 m² bvo;

21.3 Parkeren

21.3.1 Algemeen

Bij een gebouw moet ten behoeve van het parkeren en het stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, en/of gelegen in openbaar of semi-openbaar toegankelijk gebied binnen redelijke afstand van het gebouw, met dien verstande dat:

- a als redelijke afstand maximaal 150 meter vanaf de toegang van de bebouwing wordt gehanteerd;
- b als in voldoende mate wordt gehanteerd dat minimaal voorzien moet worden in het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is om te voldoen aan onderstaande parkeernormen;

Functie en eenheid	Minimale parkeernorm (aantal parkeerplaatsen per eenheid)	Waarvan Minimaal op (collectief) eigen perceel
Wonen per woning		
Alle Woningtypen	2	
Woningtype: 2-1 kapwoning	2	2
Woningtype: Vrijstaand	2	2
Bedrijf per 100 m² bvo		
Bedrijfsverzamelgebouw	1,7	
Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersintensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	2,1	
Bedrijf arbeidsextensief / bezoekersintensief (loods, opslag)	0,8	
Cultuur en ontspanning per 100 m² bvo		
Museum	1	
Wellness	8,8	
Evenementenlocatie	6	
Detailhandel per 100 m² bvo		
Buurtsupermarkt	3,3	
Solitaire winkel	3,1	
Winkels in wijkcentrum	4	
Horeca		
Restaurant per 100 m ² bvo	14	
Café / bar / cafetaria per 100 m ² bvo	6	
1* Hotel per 10 kamers	2,4	
2* Hotel per 10 kamers	4	
3* Hotel per 10 kamers	4,7	
4* Hotel per 10 kamers	7	
5* Hotel per 10 kamers	10,2	
Kantoor per 100 m² bvo		
Kantoor zonder baliefunctie	2,3	
Kantoor met baliefunctie	3,3	
Vergaderlocatie	6	
Maatschappelijk		
Bibliotheek per 100 m ² bvo	0,9	
Buurthuis per 100 m ² bvo	3,1	
Kinderdagverblijf en Naschoolse opvang per 100 m ² bvo	1,3	
Consultatiebureau per behandelkamer	1,9	

Tandartsenpraktijk per behandelkamer	2,3	
Gezondheidscentrum per behandelkamer	2,2	
Huisartsenpraktijk per behandelkamer	3	
Apotheek per apotheek	3,1	
Fysiotherapiepraktijk per behandelkamer	1,7	
Basisonderwijs per leslokaal	0,5	
Niet zelfstandig wonen / beschermd wonen in een woonzorgcentrum / zorginstelling / woongroep / per woning	0,5	
Sport per 100 m² bvo		
Fitnessstudio / Sportschool	4,3	
Sporthal	2,6	

- c voor zover er door het oprichten van nieuwe bouwwerken of het vergroten van bestaande bouwwerken, parkeerplaatsen verloren gaan, dienen deze in gelijke omvang te worden gecompenseerd in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, en/of gelegen binnen redelijke afstand van het gebouw [waarbij als redelijke afstand maximaal 150 meter vanaf de toegang van de bebouwing wordt gehanteerd];
- d de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt bij 0,5 en boven 0,5 naar boven op een geheel getal afgerond en onder 0,5 naar beneden op een geheel getal afgerond;
- e bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen op het onbebouwde terrein dat bij een woning behoort, wordt achter elkaar parkeren in gelijk mate meegewogen in de berekening als naast elkaar parkeren;
- f bij de berekening van het aantal beschikbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden parkeerplaatsen die reeds aan een eerdere ontwikkeling zijn voorbereid, buiten beschouwing gelaten;
- g bij publieke voorzieningen moet minimaal 5% van de parkeerplaatsen algemene gehandicapten parkeerplaatsen zijn. Deze parkeerplaatsen moeten zo dicht mogelijk bij de ingang van het gebouw liggen, op een afstand van maximaal 100 meter;
- h bij openbare parkeerterreinen moet per 50 gewone parkeerplaatsen minimaal één voor gehandicapten aangepaste parkeerplaats zijn.

21.3.2 Uitzondering kleine uitbreiding

Het bepaalde in lid 21.3.1 is niet van toepassing op kleine uitbreidingen indien:

- a het gebruik niet wijzigt en
- b de uitbreiding niet meer bedraagt dan 100 m² bruto vloeroppervlakte dan wel 10% van de totale bruto vloeroppervlakte indien dit meer is dan 100 m² en
- c is aangetoond dat als gevolg van de uitbreiding de parkeerbehoefte niet toeneemt.

21.3.3 Afwijking parkeernorm

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.3.1 indien:

- a in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort redelijkerwijs geen gronden (meer) beschikbaar zijn of kunnen worden gehouden ten behoeve van een parkeerplaats en er in de openbare ruimte

op redelijke afstand van het gebouw niet voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn, indien dit niet leidt tot een onevenredige parkeerdruk;

- b minder parkeerplaatsen nodig zijn door dubbelgebruik van parkeerplaatsen, mits met een parkeerbalans is aangetoond dat dubbelgebruik niet leidt tot een onevenredige parkeerdruk.

21.3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de in 21.3.1 bedoelde parkeernormen te wijzigen.

21.4 **Strijdig gebruik**

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

- a het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning, waaronder niet begrepen het wonen van mantelzorg verlenende of ontvangende personen;
- b een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- d een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 22 **Algemene aanduidingsregels**

22.1 **Geluidzone - weg**

22.1.1 Aanduidingomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen (Artikel 3 tot en met Artikel 14), mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de geluidsbelasting van wegverkeer.

22.1.2 Bouwregels

Woningen en andere geluidgevoelige gebouwen op de in artikel 22.1.1 bedoelde gronden dienen te beschikken over:

- a tenminste één geluidsluwe gevel;
- b voor zover het woningen betreft, tenminste één geluidluwe buitenruimte;
- c een akoestisch gunstige indeling van woningen en/of ander geluidsgevoelig gebouw. Hieronder wordt in ieder geval verstaan:
 - 1 voor zover het woningen betreft, het situeren van tenminste één zijde van de woonkamer aan de geluidsluwe gevel, slaapkamers zoveel mogelijk aan de geluidsluwe gevel en keukens, badkamers, werkkamers zoveel mogelijk aan de geluidsbelaste zijde van een woning;
 - 2 voor zover het overige geluidsgevoelige gebouwen betreft, het situeren van niet geluidgevoelige ruimten zoveel mogelijk aan de geluidbelaste zijde en geluidgevoelige ruimten zo veel mogelijk aan de geluidluwe zijde.

22.1.3 Afwijken van de bouwregels
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 22.1.2 sub b voor het volledig situeren van buitenruimten aan een niet-geluidsluwe zijde van een woning als het situeren van de buitenruimte aan de niet-geluidsluwe zijde voor wat betreft het woon- en leefklimaat aantrekkelijker is om redenen van bezonning en privacy.

22.2 Vrijwaringszone - dijk

22.2.1 Aanduidingsomschrijving
De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen Artikel 3 tot en met Artikel 14), mede bestemd voor de bescherming van de functie van een waterkering.

22.2.2 Bouwregels
In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen (Artikel 3 tot en met Artikel 14) mogen geen bouwwerken worden gebouwd en/of heipalen worden geslagen;

22.2.3 Afwijken van de bouwregels
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 22.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de daar voorkomende bestemmingen, mits is aangetoond dat de waterkerende functie en het beheer en onderhoud van de waterkering door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

22.2.4 Advies deskundige
Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.2.3, vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies aan de waterbeheerder omtrent de vraag of de waterkerende functie niet onevenredig wordt of kan worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 23 Algemene afwijkingsregels

23.1 Afmetingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, met dien verstande dat afwijken niet is toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding -1' en 'specifieke bouw-aanduiding - 3';
- b in het plan genoemde aantal bouwlagen, maximum bouwhoogten en goothoogten, ten behoeve van het realiseren van inpandige parkeervoorziening voor gestapelde woningen en gestapelde niet-woonfuncties, met dien verstande dat:
 - 1 deze bouwlaag niet hoger mag zijn dan 1,6 m ten opzichte van peil;
 - 2 de maximum toegestane goot- en bouwhoogte overschreden mag worden met maximaal 1,6 m;
 - 3 afwijken niet is toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouw-aanduiding - 1' en 'specifieke bouwaanduiding - 3';

- c de regels en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m;
- d in het plan genoemde maximum dakhellingen, met dien verstande dat de kap met grotere dakhelling voor wat betreft de hinder die het veroorzaakt als gevolg van schaduwwerking gelijk kan worden gesteld met kap met een dakhelling van 60 graden.

23.2 Voorwaarden

Afwijking als bedoeld in artikel 23.1 is slechts toegestaan, mits:

- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 24 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, aanduidingsgrenzen en de ligging van figuren (as van de weg), met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a bestemmingsgrenzen, aanduidingsgrenzen en figuren mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 25 Overgangsrecht

25.1 Overgangsrecht bouwwerken

25.1.1 Algemeen

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.

25.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 25.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 25.1.1 met maximaal 10%.

25.1.3 Uitzondering

Artikel 25.1.1 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.

25.2 Overgangsrecht gebruik

25.2.1 Algemeen

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

25.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 25.2.1, 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.

25.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 25.2.1, 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.

25.2.4 Uitzondering

Artikel 25.2.1 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 26 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan De Krijgsman van de gemeente Muiden.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van ...

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....