



Plan

BESTEMMINGSPLAN RUIMTEKWARTIER

ontwerp
December 2023

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

Ruimtekwartier

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	15
Artikel 3 Groen - 1	15
Artikel 4 Groen - 2	16
Artikel 5 Verkeer	18
Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied	19
Artikel 7 Water	20
Artikel 8 Wonen	21
Artikel 9 Leiding - Gas	27
Artikel 10 Waarde - Archeologie 2	29
Hoofdstuk 3 Algemene regels	33
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel	33
Artikel 12 Algemene bouwregels	34
Artikel 13 Algemene gebruiksregels	35
Artikel 14 Algemene aanduidingsregels	36
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels	37
Artikel 16 Algemene wijzigingsregels	38
Artikel 17 Overige regels	39
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	41
Artikel 18 Overgangsrecht	41
Artikel 19 Slotregel	42

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Ruimtekwartier' met identificatienummer NL.IMRO.1904.BPRuimteKwrtMRS-ON01 van de gemeente Stichtse Vecht

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 achtergevelrooilijn

de aan de binnenzijde van een bouwblok gelegen bouwgrens.

1.6 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.7 archeologische waarde

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

1.8 automatenhal

een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het bieden van gelegenheid voor het spelen met gokkasten en spelletjesautomaten.

1.9 balkon

buiten de gevel stekende constructieve open buitenruimte van een gebouw die niet verbonden is met de begane grond of een aan- of uitbouw.

1.10 balkonafscherming

de fysieke afscherming van een balkon.

1.11 bebouwing

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

1.12 bebouwingspercentage

de oppervlakte van de bebouwing binnen een bouwvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak.

1.13 bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning

het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen detailhandelsbedrijf zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.14 beroepsmatige activiteiten in of bij een woning

het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.15 bestand (in relatie tot bebouwing)

bebouwing aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het (ontwerp) bestemmingsplan.

1.16 bestand (in relatie tot gebruik)

gebruik dat bestaat ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan.

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bijbehorend bouwwerk

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

1.20 bouwblok

een geheel van geschakelde gebouwen dat op enige manier een ruimtelijke eenheid vormt, soms met een gesloten en/of besloten binnengebied.

1.21 bouwen

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

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.23 bouwlaag, laag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond; hieronder wordt niet begrepen:

- a. een onderbouw: een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven peil is gelegen;
- b. een vide, waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van de onderliggende laag; en
- c. een zolder, waarvan de oppervlakte, voor zover de bouwhoogte groter is dan 1,5 m, niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de onderliggende laag.

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

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

1.28 bruto vloeroppervlak (bvo)

definitie en systematiek conform de NEN-norm 2580.

1.29 dakopbouw

een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok en/of de goot van het dak waardoor de bouwhoogte van het gebouw toeneemt.

1.30 detailhandel

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

1.31 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan het publiek, zoals een kapsalon, reisbureau, uitzendbureau, bankfiliaal, wasserette of apotheek, eventueel met bijbehorend kantoor, magazijn of ambacht, zulks met uitzondering van horecabedrijven en seksinrichtingen.

1.32 duurzame energievoorzieningen

energie afkomstig van natuurlijke bronnen die constant worden aangevuld, waartoe onder meer behoren energie uit wind, waterkracht, zon, bodem, buitenluchtwarmte en biomassa.

1.33 entree ten behoeve van gebouwen

een ruimte, waarin de toegang van het gebouw is gelegen.

1.34 entreegebied

terrein ten behoeve van de bereikbaarheid van gebouwen voor ontsluitingsverkeer, calamiteitenverkeer, laden/lossen, alsmede voor bezoekersparkeerplaatsen en afvalpunten.

1.35 erf- en terreinafscheiding

de fysieke afscheiding van een buiten de gevel stekende open buitenruimte van een gebouw, waarvan het erf zich bevindt op het (verhoogde) maaiveld. Hiertoe wordt niet gerekend een balkon.

1.36 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

1.37 fietsenberging, fietskast

constructie of ruimte ten behoeve van het al dan niet collectief bergen van fietsen.

1.38 gebouw

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

1.39 geluidsgevoelig object

een woning, alsmede een gebouw als zodanig bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.40 geluidsluwe buitenruimte

een buitenruimte waar de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt.

1.41 geluidsluwe gevel

een gevel die in beperkte mate door geluid wordt belast en waaraan ten minste één verblijfsruimte - met te openen delen - grenst. De gevelbelasting dient voor alle geluidsoorten aan de voorkeursgrenswaarden, respectievelijk 48 dB voor wegverkeerslawaai en 55 dB voor spoorweglawaai, te voldoen.

1.42 gemakswinkel

een gemakswinkel - niet zijnde een full-service supermarkt - is een formule die gericht is op gemak, directe consumptie en snelle verkoop. Het aanbod van een gemakswinkel is grotendeels gericht op omwonenden. Een gemakswinkel wordt gekarakteriseerd door een lage kassabesteding per klant en veel mandjesklanten. De klant komt hier met name voor producten die ze uiterlijk binnen 24 uur zal nuttigen. Bij het gemakswinkel concept wordt een assortiment geboden voor de kleine boodschappentrip. De gemiddelde besteding ligt lager dan bij een supermarkt.

1.43 gestapelde woning

een woning, onderdeel uitmaken van een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en uit twee of meer bouwlagen bestaat, of waarbij (een deel van) de eerste bouwlaag van het gebouw voor andere met de betreffende bestemming in overeenstemming zijnde doeleinden wordt gebruikt.

1.44 groene binnentuin

tuinen tussen, binnen of op bouwwerken en / of gebouwen en deel uitmakende van de woonomgeving van deze gebouwen.

1.45 groenvoorziening

aanplant van bomen, grassen, struiken en heesters enz. in een fysieke leefomgeving.

1.46 grondgebonden woning

een met de grond verbonden woning bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, daaronder begrepen beroep aan huis, met een zelfstandige ontsluiting op de begane grond of het parkeerdek.

1.47 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.48 horeca (onderneming)

- a. een onderneming die in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, het verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.
- b. de volgende specifieke vormen worden onderscheiden, waarbij in het kader van dit bestemmingsplan plan geen discotheken zijn toegestaan. Bij de begrippen is een categorie-indeling aangegeven welke in de regels wordt gebruikt
 1. winkelondersteunende horeca (categorie h1): een onderneming, die qua openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen, althans geen latere sluitingstijd dan 22.00 uur heeft, zoals een dagcafé, lunchroom, koffiecorner en ijssalon;
 2. bed & breakfast, pensionbedrijf (categorie h2): een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt en waarbij het verstrekken van consumpties eventueel op een klein terras van ondergeschikte betekenis is;
 3. hotel (categorie h2): een onderneming, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en eventueel het ondergeschikt exploiteren van zaalaccommodatie en het ondergeschikt verstrekken van voedsel en dranken;
 4. restaurant/eetcafé (categorie h2): een onderneming, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waarbij het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is; alsmede tot het exploiteren van een ondergeschikte zaalaccommodatie;
 5. cafetaria/snackbar (categorie h3): een onderneming gericht op het verstrekken aan de gebruiker van al dan niet ter plaatse bereide, kleine etenswaren, welke al dan niet ter plaatse kunnen worden gebruikt;
 6. zaalaccommodatie (categorie h4): een onderneming, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van gelegenheid tot het houden van bruiloften en partijen, alsmede tot het houden van congressen, conferenties en andere vergaderingen en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;
 7. café/bar (categorie h4): een zelfstandige, niet geheel of gedeeltelijk deel uitmakend van een hotel, restaurant of zaalaccommodatie voorkomende bedrijvigheid, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van maaltijden daaraan ondergeschikt is; hieronder wordt niet begrepen een discotheek.

1.49 huishouden

een persoon of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid.

1.50 ingebruikname van gronden

het moment waarop betreffende gronden worden gebruikt door bewoners en/of gebruikers.

1.51 inrichtingsplan

een plan waarbij ten minste aandacht dient te worden besteed aan de begrenzing van het (beoogde) (bouw)perceel en de inpassing van de nieuwe ontwikkeling met aangeven van de situering van de toegepaste middelen en maatregelen.

1.52 integrale gebiedsontwikkeling

van een integrale gebiedsontwikkeling is sprake wanneer meerdere eigenaren binnen één bestemmingsvlak gezamenlijk een bouwplan tot stand brengen dat voldoet aan de randvoorwaarden uit het Ontwikkelkader.

1.53 kantoor

een ruimte welke door haar indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden.

1.54 klimaatadaptatie

bouwwerken, maatregelen, voorzieningen die de kwetsbaarheid voor klimaatverandering verminderen.

1.55 klimaatadaptieve voorzieningen

voorzieningen die bijdragen aan de doelen ten aanzien van klimaatadaptatie.

1.56 langzaam verkeer

Voetgangers- en (snor/brom) fietsverkeer en route.

1.57 maaiveld

de hoogte van het bestaande afgewerkte (bouw)terrein.

1.58 maatschappelijke voorzieningen

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

1.59 natuurgebied Oostelijke Vechtplassen

natuurgebied Oostelijke Vechtplassen, zoals aangewezen binnen Natura 2000.

1.60 natuurinclusief

het zodanig inrichten van de gebouwde omgeving én de leefruimte daar omheen dat er een bijdrage geleverd wordt aan biodiversiteit.

1.61 negatief effect op een Natura 2000-gebied door stikstofdepositie

elke toename van stikstofdepositie (groter dan 0,00 mol stikstof) per hectare per jaar op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied.

1.62 nutsvoorziening

een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit, en de telecommunicatie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.63 onderkomen

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, loodsen, keten en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.64 Ontwikkelkader

De Ontwikkelkaders Ruimtekwartier Venus, Ruimtekwartier Mars en Ruimtekwartier Saturnus, zoals door de gemeenteraad van de gemeente Sittard-Geleen vastgesteld of diens rechtsopvolgers.

1.65 openbaar gebied

weg alsmede parken, plantsoenen, pleinen en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is.

1.66 perifere detailhandel

onder perifere detailhandel wordt verstaan:

- a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b. detailhandel in zeer volumineuze goederen: auto's, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen;
- c. tuincentra;
- d. bouwmarkten; of

- e. grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bruto vloeroppervlak van minimaal 1.000 m².

1.67 plangebied

het gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft.

1.68 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.69 prostitutie

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

1.70 publieke voorzieningen

ruimten ten behoeve van:

- a. dienstverlening;
- b. kleinschalige detailhandel; waartoe onder meer wordt verstaan een gemakswinkel, niet zijnde full-service supermarkten;
- c. horeca voor zover voorkomend uit categorie I zoals bedoeld in 1.48; of
- d. maatschappelijke voorzieningen.

1.71 seksautomatenhal

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of liveshows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven.

1.72 seksbioscoop/-theater

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven.

1.73 seksinrichting

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

Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:

- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
 - b. een seksbioscoop of sekstheater;
 - c. een seksautomatenhal; of
 - d. een seksclub of parenclub;
- al dan niet in combinatie met elkaar. Onder een seksinrichting wordt niet verstaan een escortbedrijf of een sekswinkel.

1.74 sekswinkel

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarbinnen hoofdzakelijk (minimaal 70% van de vloeroppervlakte) goederen van erotisch-pornografische aard worden verkocht of verhuurd.

1.75 stedenbouwkundig supervisor

een door het bevoegd gezag aangestelde en in het Architectenregister ingeschreven stedenbouwkundige die de ruimtelijke kwaliteit in de brede zin bewaakt en het bevoegd gezag daaromtrent adviseert.

1.76 stikstofdepositie

neerslag van stikstofverbindingen uit de atmosfeer op een habitat, waarbij de belasting, op een punt binnen de habitat, wordt uitgedrukt in mol N/ha/jr en de belasting op het habitat in geheel in mol N/jr.

1.77 stikstof gevoelige habitats

voor stikstof gevoelige leefgebieden voor vogelsoorten, natuurlijke habitats en habitats van soorten waarvoor een instandhoudingsdoelstelling geldt.

1.78 straatmeubilair

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b.abri's, kunstwerken, speeltoestellen, laadpalen en draagconstructies voor reclame;
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelsystemen.

1.79 vloerpeil

het peil van de eerste bouwlaag boven maaiveld.

1.80 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel waarin de voordeur of bij appartementengebouwen het entreeportaal is gesitueerd.

1.81 voorgevelrooilijn

de aan de buitenzijde van een bouwblok gelegen bouwgrens, met dien verstande dat op hoeksituaties sprake kan zijn van twee of drie voorgevelrooilijnen.

1.82 voorzieningen ter voorkoming van geluidhinder

fysieke maatregelen ter voorkoming of reductie van geluidhinder.

1.83 wonen

het gehuisvest zijn in een woning.

1.84 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van dakranden, ondergeschikte bouwonderdelen, waartoe behoren, maar niet gelimiteerd tot schoorstenen, antennes, vlaggenmasten, bewassings-, luchtbehandelings- en lifinstallaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 brutovloeroppervlakte

de oppervlakte gemeten op vloerniveau, langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

2.3 floor space index (FSI)

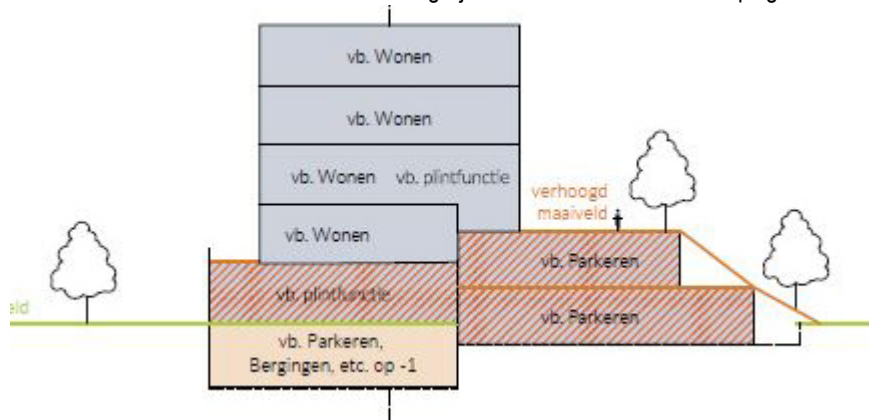
de verhouding tussen het totale bruto vloeroppervlak gedeeld door het totale bestaande kaveloppervlak. BVO's die meetellen in de FSI berekening:

- Functies in een gebouw boven het maaiveld (peilniveau).

Een uitzondering kan worden gemaakt indien:

- het bijzondere functies (zoals voorzieningen) in de plint betreft, of
- het een voldoende verdekte bergings- of parkeerfuncties betreft onder een gebouw, of onder een (op het gebouw aangesloten) verhoogd maaiveld. Hierbij wordt gelet op de inrichting en toegankelijkheid van het verhoogde maaiveld en dat parkeeroplossingen niet leiden tot dichte plinten.

BVO's die niet meetellen in de FSI-berekening zijn functies in een kelderverdieping onder een gebouw.



2.4 grondoppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk

buitenwerks en boven peil.

2.5 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.

2.6 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.7 peil

- a. voor een bouwwerk waarvan de toegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die toegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grens aan het vaste land;
- d. voor een brug: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van het land- danwel bruggenhoofd.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. groenvoorzieningen en water;
- b. verblijfsgebied, voet- en fietspaden, inclusief op- en afritten ten behoeve van fietsbruggen en fietstunnel;
- c. entree ten behoeve van gebouwen;
- d. entree en opstelruimte ten behoeve van calamiteitenverkeer;
- e. entreegebied ten behoeve van ontsluiting parkeerterreinen en gebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- f. parkeerplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- g. parkeerplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeren met groene afdekking';
- h. parkeren en verkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen-parkeren/verkeer';
- i. gebouwde parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-overdekt 1' en 'overige zone-overdekt 2';
- j. nutsvoorzieningen;
- k. voorzieningen, bouwwerken en straatmeubilair;
- l. voorzieningen ten behoeve van geluidswering;
- m. balkons;
- n. voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer, zoals een halteplaats; en
- o. voorzieningen ten behoeve van verblijf, spelen en sporten.

3.2 Bouwregels

- a. op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m, met uitzondering van lichtmasten, waarvan de maximale bouwhoogte 15 m mag bedragen; en
- b. ten behoeve van water is het mogelijk bijbehorende bouwwerken zoals bruggen, duikers, damwanden en soortgelijke bouwwerken te bouwen.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeren met groene afdekking' bedraagt de hoogte maximaal 5 m en wordt voldaan aan de daartoe gestelde randvoorwaarden uit het Ontwikkeldak.

3.2.1 Balkons

Voor het bouwen van balkons behorende bij de aan de bestemming Groen - 1 grenzende bestemming Wonen gelden de volgende regels:

- a. balkons zijn uitgesloten ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - balkon';
- b. ter plaatse van de bestemming Groen - 1 mag de afstand tussen een balkon en het maaiveld niet minder bedragen dan 6 meter;
- c. ter plaatse van de bestemming Groen - 1 mag de overkraging van een balkon niet meer bedragen dan 2,5 meter;
- d. ter plaatse van de bestemming Groen - 1 mag de breedte van een balkon niet meer bedragen dan 3 meter;
- e. voor het overige wordt voldaan aan de regels in Artikel 8 Wonen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

- a. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 sub a, ten behoeve van de bouwhoogte van een voorziening ten behoeve van geluidswering of windhinder tot een maximum van 9 m;
- b. het bevoegd gezag kan bij een positief advies door de stedenbouwkundig supervisor, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 sub a, ten behoeve van de bouwhoogte van een landschappelijke afdekking van parkeerplaatsen tot een maximum van 5 m, onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan de bepalingen in de Ontwikkeldak en diens rechtsopvolgers.

Artikel 4 Groen - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. openbare groenvoorzieningen;
- b. reclameobjecten, waaronder billboards;
- c. geluidswerende voorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen; en
- f. water.

Met de daarbij behorende:

- g. verhardingen, wegen, voet- en fietspaden;
- h. voorzieningen, bouwwerken en straatmeubilair ten dienste van de bestemming;
- i. een en ander met de daarbij behorende bouwwerken, waaronder mede begrepen duikers en dammen; en
- j. overige functioneel met de bestemming 'Groen - 2' verbonden voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 15 m;
- b. de bouwhoogte van reclameobjecten mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. de bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m; en
- e. ten behoeve van water is het mogelijk bijbehorende bouwwerken zoals bruggen, duikers, damwanden en soortgelijke bouwwerken te bouwen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

- a. het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming;
- b. onverminderd het bepaalde in artikel 4.1 is het in ieder geval verboden de gronden te gebruiken voor:
 1. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
 2. het opslaan van gereede en ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 3. het opslaan c.q. stallen van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
 4. het opslaan of opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing op:
 1. het opslaan van stoffen die noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden en de daarbij behorende voorzieningen; en
 2. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de bestemming en aanduidingen.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werkzaamheden

4.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverharding;

- b. het ontgronden, bodemverlagen, afgraven of ophogen;
- c. het wijzigen van het profiel van sloten dan wel het graven of dempen hiervan;
- d. het aanbrengen van dammen of duikers;
- e. het aanleggen van leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen van oeverbeschoeiingen;
- g. het aanbrengen van diepwortelende beplanting; en
- h. het bebossen of kappen van bossen.

4.4.2 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 4.4.1 onder a zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door de uit te voeren werkzaamheden de natuurwaarden en de landschappelijke waarden van de gronden niet in onevenredige mate worden aangetast;
- b. dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking of het herstel van die waarden niet wordt verkleind; en
- c. indien een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werkzaamheden in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

4.4.3 Uitzonderingen

Het in lid 4.4.1 onder a vervatte verbod geldt niet voor:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de bestemming;
- b. werken en werkzaamheden, welke uit een oogpunt van te beschermen belangen van ondergeschikte betekenis zijn.

4.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.4.2 onder a uitsluitend na schriftelijk advies van een deskundige inzake de te beschermen waarden.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een hoofdzakelijk doorgaand karakter en pleinen;
- b. reclamezuilen / billboards;

met de daarbij behorende:

- c. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- d. groenvoorzieningen en water;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. bruggen en duikers en andere kunstwerken;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. voet en fietspaden; en
- i. overige functioneel met de bestemming 'Verkeer' verbonden voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en gemalen mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte van kunstwerken, zoals bruggen, tunnels en viaducten, mag niet meer bedragen dan 6 m;
- b. de bouwhoogte van reclamezuilen/billboard mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 15 m; en
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

- a. onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden ten behoeve van opslag van materialen en goederen;
- b. burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de brandveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen met een verblijfsfunctie;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen en water;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. voorzieningen, bouwwerken en straatmeubilair ten dienste van de bestemming;
- g. voorzieningen en bouwwerken ten dienste van de waterhuishouding; en
- h. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwwerken ten dienste van de bestemming

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat

- a. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer mag bedragen dan 15 m;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 5 m; en
- c. de bouwhoogte van voorzieningen voor verblijf, spelen en sporten mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.2.2 Bouwwerken ten dienste van water

In aanvulling op de in 6.2.1 genoemde bouwwerken, mogen op de in lid 6.1 bedoelde gronden tevens bouwwerken ten dienste van het water worden gerealiseerd, waaronder bruggen, duikers, damwanden en soortgelijke bouwwerken.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden ten behoeve van opslag van materialen en goederen.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterlopen;
- b. waterhuishouding;
- c. groenvoorzieningen;
- d. kaden en oevers;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'brug'; tevens een brug of duiker voor verkeer;
- f. voorzieningen en bouwwerken ten dienste van de waterhuishouding; en
- g. voorzieningen voor recreatie, zoals vlonders, steigers en gelijksoortige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouwwerken

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat

- a. de bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 meter; en
- b. de oppervlakte van voorzieningen voor recreatie niet meer mag bedragen dan 50 m².

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis, tot maximaal categorie 1 van de in Bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. publieke voorzieningen;
- c. entree en opstelruimte ten behoeve van calamiteitenverkeer;
- d. gebouwde parkeervoorzieningen, inclusief in- en uitritten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeergarage 1' en 'specifieke vorm van wonen - parkeergarage 2';
- e. gebouwde parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-overdekt 1' en 'overige zone-overdekt 2';
- f. parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'; en
- g. (gebouwde) stallingvoorzieningen voertuigen voor langzaam verkeer, fietsenbergingen, fietskasten.

met de daarbij behorende:

- h. (ontsluitings)wegen, straten, paden en trappen;
- i. groenvoorzieningen en water;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. tuinen, terrassen en erven;
- l. dwaalspoor, ter plaatse van de aanduiding 'dwaalspoor';
- m. groene binnentuin ter plaatse van de aanduiding 'groene binnentuin';
- n. dakterrassen op platte daken als verblijfsruimte bij aangrenzende woningen;
- o. voorzieningen, bouwwerken en straatmeubilair ten dienste van de bestemming;
- p. voorzieningen ten behoeve van verblijf, spelen en sporten;
- q. het realiseren van de bij de functie behorende duurzame energievoorzieningen;
- r. het realiseren van natuurinclusieve en klimaatadaptieve voorzieningen, en
- s. voorzieningen ter voorkoming van windhinder.

met dien verstande dat

- t. publieke voorzieningen uitsluitend zijn toegestaan met inachtneming van de regels zoals bepaald in 8.5.2 Publieke voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat

- a. wonen in de vorm van gestapelde en grondgebonden woningen is toegestaan;
- b. het maximum aantal woningen binnen de bestemming Wonen bedraagt 1878 met dien verstande dat
 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het maximum aantal woningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' de floor-space index (FSI) niet meer mag bedragen dan 3,5.

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;

- c. gebouwen mogen worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte zoals op de verbeelding is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'; en
- d. de vloerpeilhoogte bevindt zich ten minste 30 cm boven straatniveau om wateroverlast in gebouwen te voorkomen.

8.2.3 Parkeervoorzieningen

- a. ten behoeve van de in artikel 8.1 sub d genoemde functies mogen gebouwen worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van:
 1. 5 m binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-parkeergarage 1';
 2. 9 m binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-parkeergarage 2'.
- b. ten behoeve van de in artikel 8.1 sub e genoemde functies mogen gebouwen worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van:
 1. 5 m binnen de aanduiding 'overige zone - overdekt 1'. Binnen de aanduiding is minimaal 75% van het oppervlak overdekt, waarvan 90% is ingericht met groen;
 2. 5 m binnen de aanduiding 'overige zone - overdekt 2'. Binnen de aanduiding is minimaal 75% van het oppervlak overdekt, waarvan 50% is ingericht met groen.

8.2.4 Bijbehorende bouwwerken

- a. er mogen geen bijbehorende bouwwerken worden opgericht;
- b. de gronden binnen de bestemming dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

8.2.5 Erf- en terreinafscheidingen

- a. deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan, met dien verstande dat uitsluitend erf- en terreinafscheidingen ten dienste van de bestemming zijn toegestaan.
- b. erf- en terreinafscheidingen mogen worden gebouwd mits de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedraagt dan:
 1. 1,4 m op de gronden voor de voorgevelrooilijn, tot een maximum afstand van 1,5 meter gemeten vanuit de gevel;
 2. 1,4 m op de gronden achter de achtergevelrooilijn, tot een maximum afstand van 1,5 meter gemeten vanuit de gevel; en
 3. 1 m voor het overige.

8.2.6 Andere bouwwerken

Ten aanzien van de in lid 8.1 bedoelde gronden geldt voor overige bouwwerken dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 1,8 m voor balkonafscheidings, voor zover deze zich niet op het (verhoogde) maaiveld bevinden in welk geval een balkonafscheiding niet meer bedraagt dan 1,4 meter;
- b. 9 m voor kunstobjecten en lichtmasten;
- c. 4 m voor pergola's;
- d. 3 m voor voorzieningen ten behoeve van spelen en sporten;
- e. 3 m voor voorzieningen ten behoeve van het opwekken van duurzame energie voor eigen of collectief gebruik; en
- f. 3 m voor voorzieningen ter voorkoming van windhinder.

8.2.7 Onderkeldering

Voor ondergrondse bouw zijn de bestemmingsplanregels ten aanzien van de toelaatbaarheid, aard, omvang en situering van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat ondergrondse bouw uitsluitend is toegestaan:

- a. binnen de bestemming; en
- b. mits gebouwd wordt tussen peil en 6 m onder peil.

8.2.8 Voorwaardelijke verplichting groene binnentuin

De omgevingsvergunning voor bouwen wordt uitsluitend verleend als naar het oordeel van het bevoegd gezag wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het ontwerp voor de inrichting van de (van het bouwwerk deel uitmakende) groene binnentuin ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - groene binnentuin', voldoet aan de richtlijnen zoals die zijn opgenomen in het Ontwikkelkader.

8.2.9 Voorwaardelijke verplichting klimaatadaptief bouwen

De omgevingsvergunning voor bouwen wordt uitsluitend verleend als naar het oordeel van het bevoegd gezag wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. bij het bouwen worden voldoende maatregelen gerealiseerd in het kader van klimaatadaptatie. Wanneer sprake is van voldoende maatregelen in het kader van klimaatadaptatie wordt toegelicht in de beleidsregel 'Klimaatadaptatie & Duurzaamheid Ruimtekwartier', welke als Bijlage 2 bij deze regels is opgenomen.

8.2.10 Voorwaardelijke verplichting windhinder

De omgevingsvergunning voor bouwen wordt uitsluitend verleend als naar het oordeel van het bevoegd gezag wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. bouwen is alleen toegestaan, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning een onderzoek naar windhinder en windgevaar overlegt. Dit onderzoek moet naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende mate inzicht bieden in de mogelijke gevolgen voor het lokale windklimaat in de gebouwde omgeving, alsmede de eventueel daaruit voortvloeiende te treffen maatregelen en voorzieningen. Hierbij wordt voldaan aan de richtlijnen zoals die zijn vastgelegd in de NEN 8100 "Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving".

8.2.11 Voorwaardelijke verplichting nader akoestisch onderzoek

De omgevingsvergunning voor bouwen wordt uitsluitend verleend als naar het oordeel van het bevoegd gezag wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een rapport wordt overlegd waarin is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder, dan wel aan de verleende hogere grenswaarden;
- b. een gevelweringonderzoek wordt overlegd waarin is aangetoond dat wordt voldaan aan de binnenwaarde van 33 dB;
- c. elke woning waarvoor een hogere grenswaarde Wet geluidhinder is verleend van hoger dan 53 dB wegverkeerslawaai over een geluidsluwe gevel en geluidsluwe buitenruimte (mits aanwezig) beschikt.

8.2.12 Voorwaardelijke verplichting geluidwerende maatregelen

- a. een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt uitsluitend verleend:
 1. indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de normen in de Wet geluidhinder inclusief eventueel verleende hogere waarden, alsmede aan de voorwaarden uit het besluit hogere waarden;
 2. nadat maatregelen en voorzieningen worden getroffen ten behoeve van een goede woon- en leefsituatie ter plaatse van het maaiveldniveau binnen de 'specifieke bouwaanduiding - groene binnentuin'.
- b. de geluidgevoelige functies mogen niet in gebruik worden genomen zolang maatregelen en voorzieningen niet zijn gerealiseerd in dan wel buiten het plangebied die het (verkeers)geluid afschermen of dempen - in de vorm van bijvoorbeeld geluidsarm asfalt, aangepaste rijsnelheid, een geluidswal of scherm;
- c. van het bepaalde onder b. mag worden afgeweken ten aanzien van de aanleg van een geluidreducerend wegdek op de Zuilense Ring, mits:
 1. binnen 10 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan geluidreducerend wegdek op de Zuilense Ring is aangebracht;
 2. het geluidreducerende wegdek qua geluidreducerende werking minimaal gelijkwaardig is aan de uitgangspunten die in het akoestisch onderzoek zijn gehanteerd. Dit onderzoek is als bijlage 6 bij de Toelichting gevoegd;
 3. het binnenniveau in de geluidsgevoelige verblijfsruimten binnen iedere woning vanwege alle wegverkeer te samen niet hoger is dan 33 dB Lden.

8.2.13 Voorwaardelijke verplichting stikstof (NOx-emissies) per deelproject

De omgevingsvergunning voor bouwen wordt uitsluitend verleend als naar het oordeel van het bevoegd gezag wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de totale NOx emissies (stikstof) per deelproject en per fase-jaar mag niet meer bedragen dan de emissiewaarden zoals die in de onderstaande tabel zijn opgenomen;
- b. bij de aanvraag omgevingsvergunning moet een rapportage met stikstofberekening worden toegevoegd, waaruit blijkt dat de emissiewaarden waarden per deelproject en per fase-jaar niet worden overschreden.

Tabel NOx-emissies per deelproject en per fase-jaar

Nox	Deelgebied	Naam gebouw	Fasering					Totaal
			Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	
	Buiten Bp-gebied		431,8	172,4	172,4			776,6
	Zuid			87,2	87,2	87,2		261,6
	Midden	Phobos		192,5	192,5			385
		Deimos		159,5	159,5			319
		Ares				140,3	140,3	280,6
	Noord	Pasithalia		94,8	94,8	94,8		284,4
		Euphrosine		94,8	94,8	94,8		284,4
		Aglaia		64,2	64,2	64,2		192,6
		Elysium		43,3	43,3	43,3		130,2
Totaal per jaar			431,8	908,8	908,8	524,7	140,3	2914,4

Bron: Onderzoek Stikstofdepositie, zoals opgenomen bij de toelichting, Bijlage 14 Stikstofdepositie. Omdat dit onderzoek tevens het deelgebied Het Kwadrant omvat (buiten de bestemmingsplangrens van het onderhavige bestemmingsplan), zijn voor de volledigheid ook de waarden opgenomen die buiten het bestek van dit bestemmingsplan vallen. De waarden uit de bovenstaande tabel zijn anders moeilijk te vergelijken, met de tabel zoals opgenomen in de bijlage.

8.2.14 Voorwaardelijke verplichting sloop en grondwerkzaamheden & nader onderzoek vleermuizen, steenmarter en kleine marterachtigen, ringslag en broedvogels

Het uitvoeren van sloopwerkzaamheden binnen het bestemmingsplangebied, dan wel grondwerkzaamheden ten behoeve van de realisatie van de gebouwen en functies conform het bepaalde in de bestemming "Wonen", is uitsluitend toegestaan, nadat een rapport is overgelegd waarin:

- te nemen noodzakelijke mitigerende en/of compenserende maatregelen met het oog op de gunstige staat van instandhouding van de vleermuizen, steenmarter en kleine marterachtigen, ringslag en broedvogels zijn aangegeven en uitgevoerd, en/of;
- afschriften zijn bijgevoegd van, op grond van het onderzoek bedoeld onder a, eventueel noodzakelijk gebleken, verleende ontheffingen op grond van de Wet natuurbescherming.

8.3 Nadere eisen

8.3.1 Plaats, afmetingen, functies en gevelindeling van bebouwing en inrichting buitenruimte

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, alsmede aan toegelaten functies, de vormgeving en de gevelindeling van de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte, ten behoeve van:

- de milieusituatie, waaronder in ieder geval wordt verstaan, eisen om te kunnen voorzien in een in akoestisch opzicht goed woon- en leefklimaat;
- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woon- en leefsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de situering van parkeerplaatsen;
- de situering van het laden en lossen op het perceel;
- de sociale veiligheid;
- een goed windklimaat; en
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

De randvoorwaarden inzake het stellen van de nadere eisen zijn opgenomen in de Ontwikkelkaders.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Bouwen buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.2 sub a ten behoeve van een overschrijding van de in de verbeelding aangegeven bouwvlakken tot een maximum van 2 meter buiten het aangegeven bouwvlak. Alvorens het bevoegd gezag van deze afwijking gebruik maakt, wordt advies gevraagd aan de stedenbouwkundig supervisor.

8.4.2 Afwijken van de bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.2 sub c ten behoeve van een overschrijding van de in de verbeelding aangegeven maximum bouwhoogte, indien dit vanuit het oogpunt van bouwkundige overwegingen noodzakelijk is. Alvorens het bevoegd gezag van deze afwijking gebruik maakt, wordt advies gevraagd aan de stedenbouwkundig supervisor.

8.4.3 Bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.4 ten behoeve van de realisatie van bijbehorend bouwwerken, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de afwijking van de toegestane maximum bouwhoogte mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon-, werk- en leefklimaat in de directe omgeving; en
- c. de groene binnentuin ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - groene binnentuin' door de bouwactiviteiten naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig wordt geschaad.

8.4.4 Hoogte balkonafscheidings

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.6 sub a, ten behoeve van een hogere balkonafscheiding, indien dit vanuit oogpunt van een goed akoestisch klimaat noodzakelijk is.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 Woningtypen

Voor het gebruik van woningen gelden de volgende regels:

- a. minimaal 10% van de woningen binnen de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' dient te worden gerealiseerd met een oppervlakte groter dan 75m² GO.

8.5.2 Publieke voorzieningen

In aanvulling op het bepaalde in 8.1 gelden ter plaatse van de bestemming 'Wonen' de volgende regels:

- a. publieke voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan aangrenzend aan de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dwaalspoor' alsmede aan plinten op de begane grond van de Planetenbaan (straat);
- b. het brutovloeroppervlak van publieke voorzieningen binnen dit bestemmingsplan bedraagt maximaal 2.650 m², met dien verstande dat
 1. per vestiging het brutovloeroppervlak maximaal 400 m² bedraagt;
 2. horeca (onderneming in categorie I is toegestaan, met dien verstande dat het brutovloeroppervlak maximaal 1.000 m² bedraagt;
- c. terrassen behorende bij een horecabedrijf zijn toegestaan tot een maximum oppervlakte van 50m² per onderneming, mits deze het gebruik van de gronden als verkeer- en verblijfsfunctie niet onaanvaardbaar belemmeren;
- d. detailhandel is uitsluitend in de vorm van een gemakswinkel toegestaan; en
- e. in afwijking van het bepaalde in sub b onder sublid 1 kan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning een grotere vestiging toestaan tot een maximaal brutovloeroppervlakte van 500 m² per vestiging, mits is aangetoond dat dit niet leidt tot duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in Bisonspoor en/of het centrum van Maarssen.

8.5.3 Toegestaan gebruik

Een aan-huis-verbonden beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de brutovloeroppervlakte gebruikt voor

beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten niet meer mag bedragen dan 20% van het vloeroppervlak van de woning met een maximum van 25 m²;

- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;
- c. geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt in de omgeving;
- d. er wordt voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein;
- e. de beroepsmatige activiteiten geschieden door degene die in de woning woonachtig is; en
- f. geen detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de beroepsmatige activiteiten.

8.5.4 Voorwaardelijke verplichting watercompensatie

- a. Het gebruik van de woningen als bedoeld in artikel 8.1 ten behoeve van het wonen is slechts toegestaan, nadat
 1. een waterberging op eigen terrein is gerealiseerd die 10 mm water kan bergen per m² op de riolering aangesloten verhard oppervlak;
- b. Indien in het plangebied een watergang wordt gedempt
 1. wordt het oppervlak van de gedempte watergang volledig gecompenseerd in het plangebied, of;
 2. wordt aangeboden dat aantoonbaar extra water wordt aangelegd, even groot als het oppervlak van de demping;
 3. de compensatie dient voorafgaand aan of tegelijkertijd met de demping uitgevoerd te worden;
 4. het nieuw te graven water dient in open verbinding te staan met de rest van het watersysteem.

8.5.5 Voorwaardelijke verplichting - stikstofdepositie

De ingebruikname van gronden of delen van gronden bestemd voor Wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. er geen negatief effect op stikstof gevoelige habitats in Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen door stikstofdepositie optreedt
- b. ten behoeve van het bepaalde onder a. moet het bestaande gebruik voor bedrijven en/of kantoren op de percelen waarvoor een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend, feitelijk zijn beëindigd en voor zolang dat gebruik gestaakt blijft.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

8.6.1 Bedrijfsmatige activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.5.3 ten behoeve van het medegebruik van woningen voor bedrijfsmatige activiteiten mits:

- a. de bedrijfsmatige activiteiten zijn aangeduid als maximaal categorie 2 in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in Bijlage 1;
- b. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de brutovloeroppervlakte gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten niet meer mag bedragen dan 25% van het vloeroppervlak van de woning met een maximum van 30 m²;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- d. geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt in de omgeving;
- e. er wordt voorzien in de voldoende parkeerruimte op eigen terrein;
- f. de bedrijfsmatige activiteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is; en
- g. geen detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de bedrijfsmatige activiteiten.

8.6.2 Afwijking - stikstofdepositie

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het bepaalde in artikel 8.5.5, indien door middel van onderzoek is aangeboden dat dit, met inbegrip van de activiteiten die in de omgevingsvergunning worden toegelaten, geen significant negatieve gevolgen heeft op stikstof gevoelige habitats in Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen.

Artikel 9 Leiding - Gas

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding.

9.2 Bouwregels

- a. ten behoeve van de in lid 9.1 bedoelde bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- b. bouwwerken en andere werken ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringzekerheid.

9.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 9.2 sub b ten behoeve van de bouw van bouwwerken en andere werken, mits:

- a. dit uit oogpunt van externe veiligheid aanvaardbaar is en de belangen van energieleveringzekerheid niet worden geschaad;
- b. het bevoegd gezag de omgevingsvergunning zoals bedoeld in de aanhef van lid 9.3, uitsluitend verleent na schriftelijk goedkeuring van de leidingbeheerder.

9.4 Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

9.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden, binnen de gronden op de kaart aangewezen met de bestemming 'Leiding - Gas' de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van grondroeractiviteiten (bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. diepploegen;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals plaatsen van lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- f. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- g. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen; of
- h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

9.4.2 Toelaatbaarheid

Het bepaalde in lid 9.4.1 is slechts toelaatbaar, indien door de uit te voeren werkzaamheden geen schade aan de aardgastransportleiding wordt of kan worden veroorzaakt.

9.4.3 Uitzonderingen

Het bepaalde lid 9.4.1 is niet van toepassing:

- a. op het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van het onderhoud of beheer van de aanwezige aardgastransportleiding;
- b. op normale onderhoudswerkzaamheden van geringe omvang, of andere werken gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de aardgastransportleiding;
- c. op andere werken en/of werkzaamheden, uit een oogpunt van de ruimtelijke ordening van niet ingrijpende betekenis;
- d. op werken en/of werkzaamheden die voorkomen op de beplantingslijst van de leidingbeheerder;
- e. op werken en/of werkzaamheden die mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet Informatie Uitwisseling Ondergrondse Netwerken;
- f. op werken en/of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

g. op werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

9.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag verleent uitsluitend de omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 9.4.1 na schriftelijk goedkeuring van de leidingbeheerder. De vermelde goedkeuring betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

10.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde onder artikel 10.2.1 zijn bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen op de in artikel 10.2.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien:

- a. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heikwerkzaamheden kan worden gerealiseerd;
- b. een bouwwerk waarbij de bodemverstoring niet meer dan 100 m² bedraagt;
- c. een bouwwerk dat tot 0,3 m diep kan worden gerealiseerd;
- d. vervanging van bestaande gebouwen of bouwwerken waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en uitsluitend de bestaande fundering wordt benut;

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijking

In afwijking van het bepaalde in artikel 10.2.2 mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden, voor zover deze niet reeds vallen onder artikel 10.2.2, volgens de andere daar voorkomende bestemming(en) gerealiseerd worden, mits op basis van het archeologisch rapport dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend en waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat:

- a. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden; en
- c. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

10.3.2 Omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 10.3.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het laten doen van opgravingen door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE); en
- c. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

10.3.3 Advies

Het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

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

10.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, en werkzaamheden uit te voeren ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder onder andere saneren), onderzuigen, egaliseren, verlagen, afplaggen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de landbodemstructuur, dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld;
- b. het ontgronden, baggeren, afgraven (waaronder onder andere saneren), onderzuigen verlagen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de waterbodemstructuur;
- c. het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- e. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van drainage;
- g. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand; en
- j. het verwijderen van fundamenten dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld.

10.4.2 Uitzonderingen op het aanleg verbod

Het in artikel 10.4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van onderhoudsbaggerwerkzaamheden die aantoonbaar niet dieper gaan dan in het recente verleden bereikte baggerdieptes;
- c. die een oppervlakte beslaan van niet meer dan 100 m²;
- d. die een oppervlakte beslaan van meer dan 100 m² maar waarbij de bodem niet dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld wordt geroerd;
- e. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- f. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
 2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

10.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 10.4.1 kan een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid, voor zover deze niet reeds vallen onder artikel 10.4.2, uitgevoerd worden mits op basis van een archeologisch rapport dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt ingediend, en naar het oordeel van burgemeester en wethouders, blijkt dat
 1. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
 2. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden;
 3. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- b. Het overleggen van een archeologisch rapport als bedoeld onder a is niet vereist indien de aanvraag betrekking heeft op het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 10.4.2.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op grond waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in artikel 10.4.1 en/of het bepaalde onder a. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Artikel 10.4.4 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

10.4.4 Voorschriften bij een omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het laten doen van opgravingen door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
- c. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

10.4.5 Advies

Het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming "Waarde Archeologie" de regels van het plan te wijzigen zodanig dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na archeologisch onderzoek, daartoe aanleiding geeft.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbelregel

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

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Overschrijding van bestemmingsgrenzen

De op de planverbeelding aangegeven bestemmingsgrenzen mogen uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden en funderingen;
- b. bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 0,80 meter bedraagt;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 0,80 meter bedraagt;
- d. rookkanalen, indien de overschrijding niet meer dan 0,50 meter bedraagt;
- e. putten, leidingen, goten en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van water rioolstoffen; hijsinrichtingen, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 0,50 meter bedraagt;
- f. bestaande dakopbouwen, bestaande luifels en bestaande uitbouwen.

12.2 Dakopbouwen

Dakopbouwen onder meer ten behoeve van bewassings-, luchtbehandelings- en liftinstallaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen installaties zijn toegestaan, mits deze niet hoger zijn dan 3,5 m gemeten vanaf het dak van de bovenste bouwlaag van het gebouw en geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van het dak van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.

12.3 Antenne installaties, alarminstallaties, vlaggenmasten e.d.

Antenne installaties, alarminstallaties, vlaggenmasten, dakranden en dergelijke, die deel uitmaken van een gebouw, mogen de voor dat gebouw toegestane maximale bouwhoogte niet meer dan 8 m overschrijden.

12.4 Geen hoogte aanduiding

Indien op de planverbeelding geen hoogteaanduiding is opgenomen, geldt voor de maximaal toelaatbare goot- dan wel bouwhoogte het bepaalde in Hoofdstuk 2 van deze planregels.

12.5 Overschrijding van bouwhoogte

12.5.1 Ondergeschikte bouwdelen

De in artikel 12.4 bedoelde hoogten mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt, tenzij in Hoofdstuk 2 anders is bepaald.

12.6 Regels betreffende woningsplitsing

- a. het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer woningen. Het is eveneens verboden meerdere woningen samen te voegen tot een kleiner aantal woningen.
- b. bij herbouw van één of meerdere woning(en) binnen de bestemming 'Wonen' is in de nieuwe situatie een gelijk aantal woningen toegestaan.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Verboden gebruik

Een verboden gebruik is in ieder geval het gebruik:

- a. van onbebouwde gronden voor:
 1. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
 2. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 3. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met
 - het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
 - de opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;
 - het opslaan of storten van afval- of meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen;
- b. van bouwwerken ten behoeve van kamerverhuur, een seksinrichting of detailhandel, voor zover zulks niet expliciet is toegestaan ingevolge de bestemmingsregels.

13.2 Verplichting tot aanleg

- a. binnen de bestemmingen Groen - 1 en Wonen bestaat de verplichting om op ten minste 50% van het onbebouwde terrein inclusief het eventueel verhoogde maaiveld, een groene inrichting met verblijfskwaliteit aan te leggen, en natuurinclusieve maatregelen te implementeren;
- b. het inrichten van terreinen is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. bij het inrichten worden voldoende maatregelen gerealiseerd in het kader van Natuurinclusief bouwen en inrichten. Wanneer sprake is van voldoende maatregelen in het kader van Natuurinclusief bouwen en inrichten wordt toegelicht in de beleidsregel 'Klimaatadaptatie & Duurzaamheid Ruimtekwartier', welke als Bijlage 2 bij deze regels is opgenomen.
 2. uit een Realisatieplan natuurinclusief bouwen en inrichten dient te blijken welke maatregelen in het kader van het gestelde onder sub 1 worden gerealiseerd, dat deze uiterlijk binnen 3 jaar na de start van de bouw zijn gerealiseerd en hoe deze duurzaam, ten minste 30 jaar, in stand worden gehouden en beheerd;
 3. het onder sub 2 bedoelde Realisatieplan natuurinclusief bouwen en inrichten wordt aangeleverd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

Ten behoeve van de in artikel 3.1 sub i en artikel 8.1 sub e en genoemde functies mogen gebouwen worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van:

- a. 5 m binnen de aanduiding 'overige zone - overdekt 1'. Binnen de aanduiding is minimaal 75% van het oppervlak overdekt, waarvan 90% is ingericht met groen;
- b. 5 m binnen de aanduiding 'overige zone - overdekt 2'. Binnen de aanduiding is minimaal 75% van het oppervlak overdekt, waarvan 50% is ingericht met groen.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:

- a. een afwijking ten aanzien van de voorgeschreven bouwhoogte van gebouwen, bouwhoogte van andere bouwwerken, grondoppervlakte van bebouwing, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanduidingen, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages, dit met uitzondering van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' en de bepalingen met betrekking tot de FSI.
- b. een afwijking van het aantal woningen binnen de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden' indien het aantal woningen na de realisatie van een voorgaand deelgebied lager is dan het toegestane maximum aantal wooneenheden. De maximale FSI zoals opgenomen in artikel 8.2.1 mag niet worden overschreden.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

16.1 Wijziging bestemming Waarde - Archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

16.2 Wetgevingzone - wijzigingsgebied

- a. Burgemeester en wethouders zijn ter plaatse van de Wetgevingzone - wijzigingsgebied bevoegd de bestemmingen 'Groen - 2' en 'Water' geheel of gedeeltelijk te wijzigen naar de bestemming 'Verkeer', met inachtneming van de op die bestemming van toepassing zijnde regels en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.

Artikel 17 Overige regels

17.1 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangeboden dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in het Mobiliteitskader Ruimtekwartier, Bijlage 3 bij deze regels.

17.2 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

- a. indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort;
- b. aan het bepaalde in lid 17.2 sub a wordt geacht te zijn voldaan indien het aantal parkeerplaatsen ten minste overeenkomt met de passende parkeernormen dat voor de betreffende functie is opgenomen in het Mobiliteitskader Ruimtekwartier, Bijlage 3 bij deze regels;
- c. de in lid 17.2 sub a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's, inclusief de rijwegen om deze ruimten te bereiken, moeten redelijkerwijs bereikbaar zijn per auto en onafhankelijk van andere parkeerruimten kunnen functioneren. Voorts moet deze ruimte afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
 1. indien de desbetreffende afmetingen in overeenstemming zijn met het bepaalde in NEN 2443, uitgave 2000, de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV 2012 van het CROW) en de CROW-publicatie 293 Ontwerpwijzer parkeergarages, wat betreft de in de bijlage opgenomen afmetingen van parkeerwegen;
 2. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte in overeenstemming is met de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV 2012 van het CROW) en de CROW-publicatie 337 Richtlijn toegankelijkheid.
- d. indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen dan wel ruimte voor pakketdiensten, moet in de behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort.

17.3 Parkeergelegenheid voor voertuigen voor langzaam verkeer

- a. indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van voertuigen voor langzaam verkeer in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort;
- b. aan het bepaalde in lid 17.3 sub a wordt geacht te zijn voldaan indien het aantal stallingsplaatsen ten minste overeenkomt met het aantal plaatsen dat voor het betreffende gebied en de betreffende functie is genoemd in de onderstaande normering:
 1. toepassing van de normen uit het GVVP (versie 04, oktober 2015 dan wel een opvolger) Eisen - Fietsparkeren;
 2. ten behoeve van bewoners per woning realiseren van ten minste het volgende aantal fietsparkeerplekken:
 - a. < 50 m² GBO: 2;
 - b. 50 – 75 m² GBO: 3;
 - c. 75 – 100 m² GBO: 4;
 - d. 100 – 125 m² GBO: 5;
 - e. > 125 m² GBO: 6;
 3. ten behoeve van bezoekers de toepassing van minimaal 0,5 tot 1 fietsparkeerplaats per woning gerealiseerd welke openbaar toegankelijk is (Bron: ASVV 2012, CROW);
 4. bij de fietsparkeerplaatsen worden ook aansluitpunten voor elektrische fietsen gerealiseerd.
- c. de oppervlakte aan (gebouwde) stallingvoorzieningen ten behoeve van voertuigen voor langzaam verkeer voor

- bewoners wordt gerealiseerd binnen het bouwvlak behorende bij de bestemming Wonen;
- d. de oppervlakte aan stallingvoorzieningen ten behoeve van voertuigen voor langzaam verkeer voor bezoekers wordt gerealiseerd in de buitenruimte binnen de bestemming Wonen dan wel binnen het entreegebied, zoals bedoeld in artikel 3.1 lid e: entreegebied ten behoeve van ontsluiting parkeerterreinen en gebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkeer'.

17.4 Afwijken parkeernormen

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2 sub a en het bepaalde in lid 17.2 sub d:
1. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien. In het geval in het openbaar gebied wordt voorzien in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte, is het uitsluitend toegestaan op grond van dit onderdeel ontheffing te verlenen indien het naar het oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs fysiek onmogelijk of uit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst is om op eigen terrein in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte te voorzien; of
 2. in situaties waar het algemeen belang is gediend kan van de parkeernorm worden afgeweken. De gemeente kan in voorkomende gevallen maatwerk bieden.

17.5 Wijziging parkeernormering

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het bepaalde in lid 17.2 wijzigen indien nieuw gemeentelijk beleid inzake het aspect 'parkeren' is vastgesteld. De wijziging van het bepaalde in lid 17.2 is dan conform het nieuw gemeentelijk beleid inzake het aspect 'parkeren'.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

18.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na 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.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Ruimtekwartier'.

