

Regels

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</u>	<u>2</u>
<u>Artikel 1 Begrippen</u>	<u>2</u>
<u>Artikel 2 Wijze van meten</u>	<u>12</u>
<u>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</u>	<u>13</u>
<u>Artikel 3 Groen</u>	<u>13</u>
<u>Artikel 4 Tuin</u>	<u>15</u>
<u>Artikel 5 Verkeer</u>	<u>17</u>
<u>Artikel 6 Wonen</u>	<u>18</u>
<u>Artikel 7 Waarde - Archeologie</u>	<u>24</u>
<u>Hoofdstuk 3 Algemene regels</u>	<u>26</u>
<u>Artikel 8 Anti-dubbeltelregel</u>	<u>26</u>
<u>Artikel 9 Algemene bouwregels</u>	<u>27</u>
<u>Artikel 10 Algemene gebruiksregels</u>	<u>28</u>
<u>Artikel 11 Algemene aanduidingsregels</u>	<u>29</u>
<u>Artikel 12 Algemene afwijkingsregels</u>	<u>30</u>
<u>Artikel 13 Overige regels</u>	<u>32</u>
<u>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</u>	<u>33</u>
<u>Artikel 14 Overgangsrecht</u>	<u>33</u>
<u>Artikel 15 Slotregel</u>	<u>33</u>

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

plan:

het bestemmingsplan 'Slotjes, herziening 6 (Slotjes Midden zuid)' met identificatienummer NL.IMRO.0826.BSPHz6slotjes-ON01 van de gemeente Oosterhout.

bestemmingsplan:

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

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.

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

aaneengebouwde woning:

een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen, waarvan het hoofdgebouw aan ten minste één zijde aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd.

aan huis verbonden beroep of bedrijf:

de uitoefening van een beroep op zakelijk, administratief, juridisch, financieel, therapeutisch, (para-)medisch, cosmetisch, ontwerptechnisch of hieraan gelijk te stellen gebied, dan wel de uitoefening van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten geheel of overwegend door middel van handwerk, voor zover deze behoren tot de milieucategorie 1 of 2, zoals bepaald in de Staat van bedrijfsactiviteiten, of een daarmee qua aard en invloed op de omgeving vergelijkbare activiteit, waarbij de uitoefening in of bij een woning wordt uitgeoefend.

achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw.

achtergevellijn:

de lijn waarin de achtergevel van een woning is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

achtergevelrooilijn:

de van de weg, waarop het belangrijkste gebouw op een bouwperceel is georiënteerd, afgekeerde grens van een bouwvlak.

ADR-geclassificeerde stoffen:

Gevaarlijke stoffen zoals geclassificeerd in de Europese overeenkomst ADR (Accord Européen relatif au transport international des marchandises dangereuses par route).

ambulante handel:

het te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen, dan wel het aanbieden van diensten, op een openbare en in de open lucht gelegen locatie, al dan niet gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel.

bebouwing:

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

bed & breakfast:

een voorziening in een (bedrijfs)woning, die als doel heeft het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse met een recreatieve doelstelling verblijft; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke, seizoensgebonden of permanente werkzaamheden en/of arbeid.

bedrijf:

een inrichting gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren, herstellen en/of vervoeren van goederen.

bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

bedrijfsvloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

begane grond:

de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau.

beperkt kwetsbaar object:

een object als gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

bestaand(e situatie):

- a. ten aanzien van bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig of in uitvoering op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel bebouwing, die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. ten aanzien van gebruik: het gebruik van grond en/of opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

bouwen:

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

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwlaag:

doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

bouwperceel:

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

bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

bouwvlak:

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

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.

dagrecreatie:

activiteiten overdag ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan.

dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

dakopbouw:

een opbouw - niet zijnde een dakkapel - op een deel van een hellend dak, waarmee de goot- en/of bouwhoogte van het gebouw wordt verhoogd. Een dakopbouw is toegestaan vanaf de goothoogte tot aan de maximaal toegestane bouwhoogte.

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop) het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat postorderbedrijven en daarmee vergelijkbare internetwinkels niet worden aangemerkt als detailhandel, tenzij ter plaatse sprake is van fysiek klantcontact.

dienstverlening:

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder zijn begrepen kapperszaak, schoonheidsinstituut, fotostudio, bank, postkantoor, reisbureau en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en instellingen, met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

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.

escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bij het bedrijf horende bedrijfsruimte wordt uitgeoefend (escortservices, bemiddelingsbureaus e.d.).

functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

garagebox:

een gebouw dat gebruikt wordt voor het stallen van vervoermiddelen of als bergruimte.

gastouderschap:

kinderopvang op het woonadres van een gastouder of de ouder(s) die tot stand komt door bemiddeling van een gastouderbureau en die betrekking heeft op ten hoogste 6 kinderen, naast eventuele eigen kinderen van de gastouder.

gebouw:

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

geluidgevoelig object:

een geluidgevoelig object als aangewezen bij of krachtens de Wet geluidhinder en Wet milieubeheer.

geluidgevoelige ruimte:

ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon- of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van tenminste 11 m².

geschakelde woning:

een woning, waarvan het hoofdgebouw aan één zijde op de bouwperceelgrens is gebouwd en door middel van bijbehorende bouwwerken geschakeld is met een ander hoofdgebouw op een aangrenzend bouwperceel.

gestapelde woning:

een woning in een gebouw waarin zich meerdere boven elkaar gelegen zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten bevinden.

gevaarlijke stoffen:

gevaarlijke stoffen zoals geclassificeerd in de Europese overeenkomst ADR (Accord Européen relatif au transport international des marchandises dangereuses par route).

gevel:

bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak.

gevelvlak:

het verticale vlak waarin de hoofdvlakken van een gevel zich bevinden.

groepsrisico:

de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, buisleiding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en een ongewoon voorval binnen die inrichting of ter plaatse van de buisleiding of transportroute waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is.

grondgebonden woning:

een woning die rechtstreeks contact heeft met het aangrenzende terrein.

grondwaterbeschermingsgebied:

gebied waarbinnen het grondwater, afhankelijk van de kwetsbaarheid van het gebied, een periode van 25 of 100 jaar nodig heeft om de pompputten voor waterwinning te bereiken.

hogere waarde:

ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vanwege een weg, spoorweg of industrieterrein, die op grond van de Wet geluidhinder of het Besluit geluidhinder van toepassing is.

hoofdfunctie:

de belangrijkste functie waarvoor een gebouw mag worden gebruikt.

hoofdgebouw:

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

horeca(bedrijf):

het bedrijfsmatig verschaffen c.q. verstrekken van logies, dranken, maaltijden en kleine eetwaren, zoals een hotel, restaurant, café, cafetaria of een combinatie van twee of meer van deze bedrijven, waaronder eveneens wordt begrepen het exploiteren van zaalaccommodatie, doch met uitzondering van een seksinrichting.

huishouden:

de leefvorm of samenlevingsvorm van één of meer personen die in vast verband samenleven, en waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling.

huisvesting in verband met mantelzorg:

huisvesting in of bij een woning van één huishouden, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

industrieterrein:

terrein waaraan in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van inrichtingen en waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van geluidzoneringsplichtige inrichtingen.

internetwinkel:

het bedrijfsmatig via website's te koop aanbieden van goederen, alsmede het opslaan, verkopen en/of (af)leveren van deze goederen, waarbij de goederen niet ten verkoop worden uitgesteld.

invloedsgebied:

gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

kamerverhuur:

het bedrijfsmatig verhuren of het aanbieden van kamers voor bewoning.

kantoor:

een gebouw of deel van een gebouw dat door aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve en/of ontwerptechnische arbeid, met de daarbij behorende voorzieningen.

kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw met een dakhelling van minimaal 15° en maximaal 75°.

kunstobject:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat wordt aangemerkt als uiting van beeldende kunst.

kunstwerk:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren.

kwetsbaar object:

een object als gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur.

leisure voorziening:

veelal grootschalige en publieksaantrekkende stedelijke voorziening ten behoeve van entertainment (o.a. bioscoop), cultuur (o.a. poppodia), recreatie (indoorspeeltuin) of sport.

maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor de toegestane bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.

mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

minder zelfredzame personen:

bijzonder kwetsbare personen, zoals zieken, ouderen, gehandicapten en minderjarigen, als bedoeld in het kader van de evacuatie van personen vanwege externe veiligheid.

natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

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.

nutsvoorzieningen:

gebouwde voorzieningen van openbaar nut ten behoeve van water, elektriciteit, gas e.d., zoals transformatorhuisjes, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor (tele)communicatie.

omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 meter boven het peil is gelegen.

ondergeschikte detailhandel:

detailhandelsactiviteiten die qua uitstraling passend bij en ondergeschikt aan de hoofdfunctie, ter ondersteuning dienen van de hoofdfunctie en niet zelfstandig worden uitgeoefend en/of toegankelijk zijn los van de hoofdfunctie.

ondergeschikte horeca:

horeca, welke (qua omvang en ruimtelijke uitstraling) ondergeschikt en gelieerd is aan de functie die ingevolge de geldende bestemming ter plaatse is toegestaan.

ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf:

voorzieningen voor verkeer en verblijf die ondergeschikt en gelieerd zijn aan de functies die ingevolge de geldende bestemming ter plaatse zijn toegestaan, zoals in- en uitritten, langzaam verkeerspaden, onverharde paden, trottoirs en brandgangen. Hieronder worden in ieder geval geen wegen voor gemotoriseerd verkeer begrepen.

onderkomens:

voor verblijf geschikte – al dan niet aan de bestemming onttrokken – voer- en vaartuigen, arken, caravans en stacaravans voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, als ook tenten.

overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een vrijstaande dakconstructie met maximaal één wand.

parkeergarage:

al dan niet ondergrondse, openbare gebouwde parkeervoorziening voor het parkeren van meerdere voertuigen.

peil:

- a. voor een op een perceel aanwezig bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een op een perceel aanwezig bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitende terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkt terrein.

plaatsgebonden risico:

risico op een plaats buiten een risicovolle inrichting of in de nabijheid van een buisleiding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of ter plaatse van de buisleiding of transportroute, waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is.

productiegebonden detailhandel:

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

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het tegen betaling verrichten van seksuele diensten aan anderen.

raamprostitutie:

een seksinrichting bestemd voor of in gebruik voor het zich vanaf het openbaar toegankelijke gebied zichtbaar ter beschikking stellen tot het tegen betaling verrichten van seksuele diensten aan anderen.

risicovolle inrichting:

een inrichting waarbij ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. risicoafstand moet worden aangehouden bij het in een bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

ruimtelijke kwaliteit:

waardering van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

scheidingslijn:

lijn die de grens dan wel scheiding tussen verschillende aanduidingen vormt.

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

speelvoorziening:

openbaar toegankelijke voorziening in de open lucht bestemd voor sport, spel, vermaak of ontspanning, niet zijnde een sportvoorziening waar georganiseerde sportbeoefening plaatsvindt, waaronder in ieder geval speeltuinen en trapveldjes worden verstaan.

standplaats:

gronden bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeente kunnen worden aangesloten.

stedebouwkundig beeld:

het beeld dat wordt bepaald door de situering, de bouwmassa's, de dakvormen en de dakrichtingen van de bebouwing in relatie tot de omgeving.

straatprostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het tegen betaling verrichten van seksuele diensten aan anderen, één en ander door passanten hiertoe te bewegen of uit te nodigen door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze.

twee-aaneengebouwde woning:

een woning, die deel uitmaakt van een blok van twee woningen, waarvan het hoofdgebouw aan één zijde aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd.

uitvoeren:

uitvoeren, het doen uitvoeren, het laten uitvoeren of in uitvoering geven.

verkoop punt motorbrandstoffen:

een verkoopplaats voor het uitoefenen van detailhandel in motorbrandstoffen en voor serviceverlening aan motorvoertuigen, waarbij detailhandel in andere goederen als nevenactiviteit van ondergeschikt belang en ondergeschikte horeca in de categorie 1 en/of 2 is toegestaan.

verkoopvloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.

vloeroppervlak(te):

de totale oppervlakte van alle ruimten die voor een functie wordt gebruikt.

voorgevel:

de naar de weg of naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft van meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

voorgevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

voorkeursgrenswaarde:

de standaard grenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig object of terrein bepaald bij of krachtens de Wet geluidhinder.

voorzieningen voor verkeer en verblijf:

voorzieningen die verband houden met de afwikkeling van het verkeer en/of met het verblijfskarakter van de openbare ruimte, zoals wegen, straten, pleinen, langzaam verkeerspaden, inclusief daarbij behorende inrichtingselementen.

vrijstaande woning:

een woning waarvan het hoofdgebouw losstaat van de zijdelingse bouwperceelgrenzen.

waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang, alsmede voorzieningen voor waterafvoer, waterinfiltratie en waterberging, inclusief bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden en beschoeiingen.

wonen:

het bewonen van een woning.

woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

woningsplitsing:

het opdelen van een woning in meerdere wooneenheden;

zelfstandige woonruimte:

een woning met een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, waarbij de wasgelegenheid, kookgelegenheid en het toilet niet worden gedeeld met andere bewoners.

zijdelingse perceelsgrens:

de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

zijstrook:

de strook grond gelegen tussen de zijdelingse perceelsgrens en de denkbeeldige lijn op 3 meter afstand vanaf de zijdelingse perceelsgrens, over de volledige diepte van het bouwperceel.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstanden:

van bouwwerken tot andere bouwwerken, bebouwingsgrenzen en perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken mag worden bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

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.

dakhelling:

de hoek gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

diepte van een gebouw:

a. horizontale diepte:

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;

b. verticale diepte:

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de bovenzijde van de (afgewerkte) begane grondvloer.

goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken. Ondergronds bouwdelen en dakkapellen worden niet meegerekend voor het bepalen van de inhoud van een bouwwerk.

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.

2.2 Ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, luchtkokers, wolfseinden, dakkapellen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken, ook indien gelegen buiten het aangegeven bestemmingsvlak, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. inritten;
- d. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- e. speelvoorzieningen;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. straatmeubilair;
- h. kunstobjecten;
- i. kunstwerken;
- j. nutsvoorzieningen (met uitzondering van risicovolle inrichtingen);
- k. parkeren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen- parkeren' (sg-p);
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - overkraging uitgesloten (sg-oku)' mag geen overkraging plaatsvinden tot een hoogte van 3 m boven peil.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 4 m.
- b. De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleidingen, beveiliging en regeling voor verkeer mag niet meer bedragen dan 15 m.
- c. De bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 4 m.
- d. De bouwhoogte van kunstwerken mag niet meer bedragen dan 15 m.
- e. De bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes mag niet meer bedragen dan 6 m.
- f. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [3.2.2](#) voor het bouwen van kunstobjecten met een bouwhoogte van maximaal 8 m, mits

- a. dit passend is binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving en het plaatselijk straatbeeld;
- b. hiertegen geen bezwaren zijn vanuit oogpunt van verkeersveiligheid.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [3.1](#) voor het aanleggen van parkeervoorzieningen en overige voorzieningen voor verkeer en verblijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het stedenbouwkundig beeld wordt niet in onevenredige mate geschaad;

- b. het aanleggen van parkeervoorzieningen is noodzakelijk is vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid en bereikbaarheid;
- c. de aanleg van de parkeervoorzieningen heeft geen zodanige invloed op de aanwezige groenvoorziening, dat deze groenstructuur daardoor onevenredige schade wordt toegebracht en de gebruiksmogelijkheden ervan in overwegende mate wordt beperkt;
- d. er wordt rekening gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit).

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en groenvoorzieningen bij woningen;
- b. inritten;
- c. parkeren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - parkeren (st-p)'.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde onder [4.2.2](#).

4.2.2 Uitbreiding van een woning

Voor het bouwen van uitbreidingen aan een woning op de aangrenzende bestemming 'Wonen' gelden de volgende bepalingen:

- a. De diepte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- b. De uitbreiding mag niet meer bedragen dan 1 bouwlaag;
- c. De breedte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan tweederde van de voorgevelbreedte van de woning;
- d. indien de uitbreiding wordt uitgevoerd in combinatie met een luifel, dan dient deze luifel een open constructie te zijn met een breedte van niet meer dan eenderde van de voorgevelbreedte en mag de uitbreiding inclusief luifel over de gehele breedte van de voorgevel worden gebouwd in verhouding tweederde - eenderde;
- e. indien sprake is van meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel, dan dient de uitbreiding - al dan niet met luifel - van de woning plaats te vinden aan de gevelzijde die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;
- f. de uitbreiding mag niet plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - parkeren (st-p)'.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. Ter plaatse mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde in de vorm van erf- en terreinafscheidingen, tuinmeubilair, vlaggenmasten en antennes worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.
- c. De bouwhoogte van tuinmeubilair, zoals pergola's, mag niet meer bedragen dan 2,5 m.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes mag niet meer bedragen dan 5 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [4.2.2](#), sub e, mits dit passend is binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving en het plaatselijk straatbeeld.

4.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen op de gronden gelegen vóór de voorgevel van het deel van een woning, dat gezien de bouwhoogte, als belangrijkste onderdeel van de woning kan worden aangemerkt. Behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - parkeren (st-p)' waar de aanwezige parkeerplaats gehandhaafd dient te worden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [4.4](#) voor het parkeren van motorvoertuigen voor de voorgevel van een woning, mits:

- a. het stedenbouwkundig beeld niet wordt geschaad;
- b. geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het woonmilieu en aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. het aantal parkeerplaatsen op de openbare weg niet wordt verminderd.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' (gab);
- d. kunstobjecten;
- e. kunstwerken;
- f. speelvoorzieningen;
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. straatmeubilair;
- i. (voorzieningen voor) ambulante detailhandel;
- j. groenvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen (met uitzondering van risicovolle inrichtingen);
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde onder [5.2.2](#).

5.2.2 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende bepalingen:

- a. Garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen'.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 m.
- c. De oppervlakte per garagebox mag niet meer bedragen dan 30 m².

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van kunstwerken, kunstobjecten, palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 15 m.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan de woonfunctie ondergeschikte activiteiten in de vorm van:
 - 1. aan huis verbonden beroepen of aan huis verbonden bedrijven;
 - 2. gastouderschap;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen (met uitzondering van risicovolle inrichtingen);
- f. ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- g. een parkeergarage, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' (pg);
- h. parkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein (p)';
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen in het algemeen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. Per bouwvlak mogen niet meer woningen worden gebouwd dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven.

6.2.2 Gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. De volgende bebouwingstypologie is van toepassing:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' (aeg) mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' (tae) mogen uitsluitend twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen worden gebouwd;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' (gs) mogen gestapelde woningen worden gebouwd;
 - 4. indien meerdere aanduidingen zijn opgenomen op een bouwvlak, zijn alle ter plaatse aangeduide typologieën toegestaan;
- b. De voorgevel van een woning moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn;
- c. De goothoogte respectievelijk bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. Indien er sprake is van een woning die wordt uitgevoerd met een plat dak, dan mag voornoemde maximum goothoogte (m) worden verhoogd met 0,5 m, tot een maximum van 11 m;
- e. In afwijking van het bepaalde onder b en c gelden bij 'twee-aaneengebouwde' en 'geschakelde' woningen binnen 3 meter van één van beide zijdelingse perceelsgrenzen de volgende bepalingen:
 - 1. gebouwen en overkappingen dienen op een afstand van tenminste 1 m achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
 - 2. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 m.

6.2.3 Gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd.
- b. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 m.
- c. De gezamenlijke oppervlakte voor gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag, met inachtneming van het bepaalde onder e:
 1. voor bouwpercelen met een oppervlakte van maximaal 500 m² niet meer bedragen dan 100 m², met dien verstande dat maximaal 50 m² als vrijstaand(e) gebouw(en) buiten het bouwvlak mag / mogen worden gebouwd;
 2. voor bouwpercelen met een oppervlakte van maximaal 2.000 m² niet meer bedragen dan 150 m², met dien verstande dat maximaal 100 m² als vrijstaand(e) gebouw(en) buiten het bouwvlak mag / mogen worden gebouwd;
 3. voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 2.000 m² niet meer bedragen dan 200 m², met dien verstande dat maximaal 150 m² als vrijstaand(e) gebouw(en) buiten het bouwvlak mag / mogen worden gebouwd.
- d. De gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd, met dien verstande dat in ieder geval 25 m² aan gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag worden gebouwd.
- e. Indien in afwijking van het bepaalde onder b en c ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan legaal een grotere goot- of bouwhoogte of oppervlakte aanwezig was, mag die bestaande goot- of bouwhoogte respectievelijk oppervlakte worden gehandhaafd c.q. bij uitbreiding worden aangehouden.

6.2.4 Parkeergarage

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage (pg)' mogen (ondergrondse) parkeervoorzieningen worden gebouwd tot een verticale diepte van niet meer dan 3 m.

6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de lijn waarin de naar de weg gekeerde gevel van de woning staat niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [6.2.2](#) onder a voor het afwijken van de toegestane bebouwingstypologie en ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'aaneengebouwd' ook twee-aaneengebouwde, geschakelde of vrijstaande woningen toestaan;
 2. 'gestapeld' ook grondgebonden woningen toestaan;
mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - de afwijking past binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving en het plaatselijk straatbeeld;
 - er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient te worden voldaan aan het bepaalde in artikel [13.2](#).

- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [6.2.2](#) onder c voor het bouwen van een dakopbouw, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - 1. de afwijking past binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving en het plaatselijk straatbeeld;
 - 2. een dakopbouw is uitsluitend toegestaan op een gebouw binnen het bouwvlak;
 - 3. een dakopbouw is uitsluitend toegestaan op een kapconstructie;
 - 4. de maximaal toegestane bouwhoogte wordt niet overschreden;
 - 5. de breedte van de dakopbouw bedraagt niet meer dan 2/3 van de breedte van het dakvlak.
- c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [6.2.2](#) onder c voor het vergroten van de goothoogte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - 1. de afwijking past binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving en het plaatselijk straatbeeld;
 - 2. de afwijking is uitsluitend toegestaan op een gebouw binnen het bouwvlak;
 - 3. de maximaal toegestane bouwhoogte wordt niet overschreden;
 - 4. de mogelijkheden van belendende bouwpercelen worden niet onevenredig aangetast en er wordt geen onevenredige hinder ondervonden.
- d. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [6.2.2](#) onder c en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccenten toegestaan (sba-ht)' een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 11 en 11 meter toestaan voor:
 - 1. ten hoogste 1 woning voor bouwvlakken van minimaal 4 bouwpercelen en minder dan 9;
 - 2. ten hoogste 2 woningen voor bouwvlakken met 9 bouwpercelen of meer;
 - 3. mits dit passend is binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving en het plaatselijk straatbeeld.
- e. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [6.2.3](#) onder b voor een grotere bouwhoogte van gebouwen buiten het bouwvlak ten behoeve van het oprichten van een kapconstructie, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - 1. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
 - 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
 - 3. de afwijking past binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving en het plaatselijk straatbeeld;
 - 4. de mogelijkheden van belendende bouwpercelen worden niet onevenredig aangetast en er wordt geen onevenredige hinder ondervonden.
- f. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [6.2.5](#) onder b voor het toestaan van hogere erf- en terreinafscheidingen vóór de lijn waarin de naar de weg gekeerde gevel van een woning staat, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - 1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 2,5 m;
 - 2. de afwijking past binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving en het plaatselijk straatbeeld;
 - 3. er zijn geen bezwaren vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van platte daken als dakterras;

- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woning, of ten behoeve van mantelzorg;
- c. het gebruik van de woning of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning als bed & breakfast.

6.4.2 Aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een aan huis verbonden bedrijf zijn de volgende bepalingen van toepassing:

- a. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- b. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en de bij deze woning behorende bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m²;
- c. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient voldaan te worden aan het bepaalde in artikel [13.2](#);
- d. er dient sprake te blijven van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse;
- e. buitenactiviteiten, waaronder opslag, ten dienste van het aan huis verbonden beroep of bedrijf zijn niet toegestaan;
- f. machinale productie en machinale reparatie- en herstelwerkzaamheden alsmede het verrichten van herstelwerkzaamheden aan gemotoriseerde voertuigen zijn niet toegestaan;
- g. horeca en detailhandel (w.o. showroom en/of afhaalpunt c.q. logistieke functie, al dan niet t.b.v. internethandel) zijn niet toegestaan.

6.4.3 Voorwaardelijke verplichting inzake in gebruik name woningen deelgebied 7

- a. Een woning waarvoor, blijkens het geluidrapport, vanwege de Slotlaan de grenswaarde van 48 dB wordt overschreden, mag alleen worden gebruikt of uitgebreid indien de bronmaatregel bedoeld onder b is getroffen.
- b. De bronmaatregel bedoeld onder a houdt in dat de rijbanen van de Slotlaan, anders dan een busbaan, voor het tracé aangegeven in het geluidrapport is voorzien van een wegdektype dunne deklagen type B.
- c. In afwijking van het bepaalde onder b is een andere bronmaatregel toegestaan indien daarmee de geluidbelasting op een woning als bedoeld onder a niet toeneemt.
- d. Voor het berekenen van de geluidbelasting vanwege een andere bronmaatregel moet worden uitgegaan van de uitgangspunten in het geluidrapport behorende bij dit bestemmingsplan.
- e. Daar waar in dit artikel wordt verwezen naar het geluidrapport wordt bedoeld het geluidrapport waarnaar wordt verwezen in het ontheffingsbesluit hogere waarde Wet geluidhinder en als zodanig als bijlage bij deze regels is gevoegd.

6.4.4 Voorwaardelijke verplichting ten behoeve van sloop bestaande opstallen

De sloop van bestaande bebouwing, is uitsluitend toegestaan, indien de noodzakelijke onderzoeken op het gebied van flora en fauna zijn uitgevoerd en de uit deze onderzoeken mogelijk voortvloeiende maatregelen zijn uitgevoerd. Mocht uit de onderzoeken blijken, dat overtreding van de Wet natuurbescherming niet voorkomen kan worden, dan mag sloop pas plaatsvinden, nadat ter zake ontheffing is verleend.

6.4.5 Voorwaardelijke verplichting windklimaat

Een omgevingsvergunning voor het bouwen en een omgevingsvergunning voor bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld (gs)' kan uitsluitend worden verleend, indien het windklimaat op de omgeving met betrekking tot het uitgewerkt bouwplan is onderzocht en uit dat onderzoek, op basis van de NEN 8100.2006 (of meer recente norm), blijkt dat het plan niet leidt tot onaanvaardbare windhinder en dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar windklimaat.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Omgevingsvergunning huisvesting in verband met mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels en toestaan dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk of een deel van de woning gebruikt wordt ten behoeve van huisvesting in verband met mantelzorg, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. ingeval van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is de woonruimte gelegen op een maximale afstand van 15 m van de woning;
- b. de totale toegestane oppervlakte, welke ten behoeve van de huisvesting mag worden ingezet, bedraagt maximaal 100 m²;
- c. de huisvesting moet ten dienste staan van het verlenen van mantelzorg aan een zorgbehoevende, waarvan de noodzaak via een indicatiestelling is aangetoond;
- d. ten behoeve van de huisvesting van een zorgbehoevende mogen die voorzieningen worden aangebracht, die zelfstandige bewoning mogelijk maken;
- e. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woonruimte;
- f. de situering van de woonruimte leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- g. de omgevingsvergunning wordt ingetrokken, indien de noodzaak uit een oogpunt van mantelzorg vervalt. Daarbij dienen de voorzieningen, die zelfstandige bewoning mogelijk maakten, dusdanig verwijderd te worden, dat zelfstandige bewoning niet meer mogelijk is.

6.5.2 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels en toestaan dat een woning gebruikt wordt ten behoeve van een bed & breakfast, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 100 m²;
- b. het aantal bedden mag niet meer bedragen dan 6;
- c. een bed & breakfast is alleen toegestaan in niet-zelfstandige woonruimte(n);
- d. de activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- e. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woonruimte;
- f. de situering van de woonruimte leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- g. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient te worden voldaan aan het bepaalde in artikel [13.2](#).

6.5.3 Omgevingsvergunning meerdere huishoudens

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [6.1](#) en toestaan dat één woning wordt gebruikt ten behoeve van meerdere huishoudens, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. huisvesting vindt plaats in de woning;
- b. het aantal personen waaraan woonruimte wordt geboden mag niet meer bedragen dan 6;
- c. de extra huishoudens mogen uitsluitend worden gehuisvest in niet-zelfstandige woonruimte(n);

- d. per bewoner dient minimaal 12 m² gebruiksoppervlakte, zoals gedefinieerd in de bouwverordening en het bouwbesluit, aan gezamenlijke woonruimten en eigen woonruimten aanwezig te zijn;
- e. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woonruimte;
- f. de situering van de woonruimte leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- g. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient te worden voldaan aan het bepaalde in artikel [13.2](#).

6.5.4 Omgevingsvergunning gebruik dakterras

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels en toestaan dat een plat dak wordt gebruikt als dakterras, mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het dakterras niet binnen een afstand van 2 meter is gelegen van de grenslijn van het naburige erf, tenzij er voorzieningen worden aangebracht die er toe leiden dat er vanaf het dakterras geen uitzicht is op het naburige erf;
- b. er toestemming is gegeven door de eigenaar van het naburige erf.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming 'Waarde - Archeologie', met uitzondering van:

- a. gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en ook de situering gelijk blijft en waarbij bijbehorende grondwerkzaamheden niet dieper gaan dan 0,50 meter ten opzichte van het maaiveld en;
- b. de bouw of uitbreiding van bouwwerken tot een oppervlakte van maximaal 100 m²;
- c. en met inachtneming van het bepaalde in de andere bestemmingen.

Deze bouwbeperking geldt niet voor gebieden die zijn vrijgegeven middels een door het bevoegd gezag afgegeven selectiebesluit.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [7.2](#) indien;

- a. op basis van een ingesteld archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse waar gebouwd gaat worden geen archeologische waarden als zodanig aanwezig zijn;
- b. er passende maatregelen zijn genomen om de aanwezige archeologische waarde veilig te stellen, zoals het aanbrengen van een beschermingslaag, het opgraven van de archeologische artefacten, het documenteren van de archeologische waarde of anders met het bevoegd gezag overeengekomen maatregelen.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren, voor zover deze 0,50 meter onder het maaiveld plaats vinden en een oppervlakte betreffen van meer dan 100 m²:
 1. het slopen van bouwwerken;
 2. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 3. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
 4. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
 5. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 6. het aanbrengen van constructies die verband houden met bovengrondse leidingen;
 7. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;

8. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
9. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein;
- b. Aan een vergunning als onder lid a. bedoeld, kunnen voorwaarden worden verbonden indien uit voorafgaand archeologisch onderzoek de aanwezigheid van archeologische waarden is vastgesteld en het om zwaarwichtige redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel te behouden;
- c. Geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, is vereist indien :
 1. uit voorafgaand archeologisch onderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden aanwezig zijn en geen archeologische waarden worden aangetast.
 2. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels, leidingen en rioleringen, waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
 3. een eerste aanleg van drainage en latere vervanging ervan op dezelfde plaats;
 4. het betreft het aanbrengen van heipalen, waarbij het totaal oppervlak aan heipalen minder dan 5 % van het te bebouwen oppervlak betreft en er tussen de heipalen minimaal 2 meter ruimte over blijft.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 Wijziging op basis van archeologisch onderzoek

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin, dat de dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie' voor een nader aangegeven gebied vervalt, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

7.5.2 Advies

Alvorens de in lid [7.5.1](#) bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt deskundig advies gevraagd aan een door burgemeester en wethouders in te schakelen deskundige op het gebied van de archeologische Monumentenzorg conform de vigerende KNA

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Algemeen

Indien de bestaande maatvoering afwijkt van hetgeen in deze planregels is bepaald, mag deze afwijkende maatvoering worden gehandhaafd, mits het desbetreffende gebouw, bouwwerk, voorziening of werk op het moment van ter visielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan aanwezig was.

9.2 Ondergronds bouwen

9.2.1 Algemeen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Op plaatsen waar bestaande bovengrondse gebouwen zijn of nieuwe bovengrondse gebouwen worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden; eveneens en direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3 m.

9.2.2 Niet-overdekte zwembaden

Voor het bouwen/aanleggen van niet-overdekte zwembaden gelden de volgende bepalingen:

- a. Zwembaden mogen uitsluitend worden gebouwd/aangelegd bij woningen.
- b. Zwembaden dienen op minimaal 3 m achter de voorgevellijn van een woning te worden gebouwd/aangelegd.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder [9.2.1](#) voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder een gebouw, al dan niet op een grotere diepte dan bepaald onder [9.2.1](#) mits:

- a. de oorspronkelijk functie op maaiveldniveau gehandhaafd blijft;
- b. er geen bezwaren zijn uit milieutechnisch oogpunt;
- c. er geen bezwaren zijn uit oogpunt van waterhuishouding.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het 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 gericht gebruik en onderhoud;
- b. het 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;
- c. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- d. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens voor de exploitatie van een smart-, grow- en headshop, alsmede voor de groothandel in smart-, grow- en/of headproducten;
- e. het gebruik van gronden en gebouwen voor een belwinkel;
- f. het gebruik van gronden en gebouwen als risicovolle inrichting, voor de opslag van propaan of een ander ontvlambaar gas in een ondergrondse of bovengrondse tank of voor het opslaan of bewerken van gevaarlijke stoffen, in die gevallen dat het plaatsgebonden risico op een perceel van derden 10^{-6} /jaar of meer bedraagt, tenzij dit gebruik ingevolge de regels in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan expliciet is toegestaan.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

11.1.1 Aanduiding milieuzone

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening.

11.1.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen en de ligging van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' te wijzigen of de aanduiding te verwijderen, teneinde de begrenzing van de aanduiding in overeenstemming te brengen met de gewijzigde begrenzing, zoals die volgt uit een provinciaal besluit.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van de in de planregels gegeven maten inzake afstanden en percentages voor oppervlakten tot niet meer dan 10% van die afmetingen respectievelijk percentages;
- b. van de planregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen in geringe mate wordt aangepast indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van de planregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding van maximaal 3 m is toegestaan, mits deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of bebouwing;
- d. van de planregels en toestaan dat de binnen de diverse bestemmingen aangegeven begrenzing van de maatvoeringsaanduidingen voor maximale goot- en bouwhoogte wordt overschreden, waarbij een overschrijding van deze begrenzing van maximaal 5 m is toegestaan, mits deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of bebouwing;
- e. van de planregels en toestaan dat nutsvoorzieningen en openbare voorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;
 2. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
- f. van de planregels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van deze bouwwerken wordt vergroot:
 1. ten behoeve van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling voor verkeer tot niet meer dan 35 m;
 2. ten behoeve van kunstwerken tot niet meer dan 40 m;
 3. ten behoeve van signalerings- en telecommunicatiemasten tot minder dan 40 m.
 4. ten behoeve van kunstobjecten tot niet meer dan 35 m;
 5. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- g. van de planregels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw;
- h. van de planregels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte door zonnepanelen, met dien verstande dat de overschrijding niet meer mag bedragen dan 2 m.
- i. van de planregels en toestaan dat de achtergevelrooilijn wordt overschreden, waarbij een overschrijding van maximaal 5 m is toegestaan, mits:
 1. er een tuindiepte van minimaal 10 m resteert;
 2. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn of het verlengde daarvan voor maximaal 50% mogen zijn bebouwd.

12.2 Voorwaarden afwijking

De omgevingsvergunning voor het afwijken, als bedoeld in lid [12.1](#) kan slechts worden verleend, indien:

- 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 13 Overige regels

13.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze planregels wordt verwezen naar wetten, verordeningen of enige andere algemeen verbindende regeling, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.

13.2 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan uitsluitend worden verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen; indien niet in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen wordt voorzien, wordt de omgevingsvergunning geweigerd;
- b. Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen. Hiervoor gelden de volgende regels:
 1. In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw en in het geval van de functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 2. Indien het gebruik van een gebouw en/of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen;
 3. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van het geldende door de gemeenteraad op 15 december 2009 vastgestelde gemeentelijke parkeerbeleid, als neergelegd in de nota 'Stilstaan in de toekomst; Parkeerbeleid op de middellange termijn (2020)', bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid en/of de ruimte voor laden en lossen. Indien dit parkeerbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging;
 4. In afwijking van het gestelde onder 3 geldt dat voor iedere nieuw op te richten woning 1,5 parkeerplaats wordt gerealiseerd op eigen terrein dan wel in openbaar gebied, waarbij minimaal 0,3 parkeerplaats openbaar toegankelijk is;
 5. De parkeervoorziening als bedoeld onder 1 tot en met 4 dienen in stand te worden gehouden. Hieronder worden in elk geval verstaan het aantal parkeerplaatsen die binnen de bestemming 'Wonen' de aanduiding 'aantal' ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'. Van het aangeduide aantal parkeerplaatsen kan worden afgeweken ten behoeve van het realiseren van noodzakelijke nutsvoorzieningen, mits het verschil in aantal parkeerplaatsen in de directe nabijheid wordt gecompenseerd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwen

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouw- of omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a en b 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan één jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Slotjes, herziening 6 (Slotjes Midden zuid).