

■ Gemeente Hardinxveld-Giessendam

■ Bestemmingsplan “*De Blauwe Zoom - West*”

■ Regels

■ Vast te stellen

NL.IMRO.0523.BP2022DBZWNFASE3-VG01



14 december 2023

## **Inhoudsopgave**

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>INLEIDENDE REGELS</b>	<b>1</b>
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	10
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>11</b>
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Tuin	12
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	14
Artikel 6	Water	16
Artikel 7	Wonen	17
Artikel 8	Wonen - 1	20
Artikel 9	Wonen - 2	23
Artikel 10	Woongebied	26
Artikel 11	Leiding - Riool	30
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>ALGEMENE REGELS</b>	<b>32</b>
Artikel 12	Anti-dubbelregel	32
Artikel 13	Algemene bouwregels	33
Artikel 14	Algemene gebruiksregels	34
Artikel 15	Algemene aanduidingsregels	35
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	37
Artikel 17	Algemene wijzigingsregels	38
Artikel 18	Overige regels	39
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>40</b>
Artikel 19	Overgangsrecht	40
Artikel 20	Slotregel	41
<b>Bijlage 1</b>	<b>Staat van Bedrijfsactiviteiten</b>	
<b>Bijlage 2</b>	<b>Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging</b>	
<b>Bijlage 3</b>	<b>Document "Locatie-eisen De Blauwe Zoom</b>	
<b>Bijlage 4</b>	<b>Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2012-2022</b>	
<b>Bijlage 5</b>	<b>Erfafscheidingen Ons Dorp</b>	

# Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan "De Blauwe Zoom - West" met identificatienummer NL.IMRO.0523.BP2022DBZWNFASE3-ON01 van de gemeente Hardinxveld-Giessendam.

### 1.2 bestemmingsplan:

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

### 1.3 aanbouw:

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

### 1.4 aaneengebouwde woning:

een woning waarvan het hoofdgebouw onderdeel uitmaakt van (een rij van) minimaal drie hoofdgebouwen, die minimaal aan één zijde met het naastgelegen hoofdgebouw zijn verbonden.

### 1.5 aanduiding:

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

### 1.6 aan huis verbonden bedrijf:

een bedrijf dat in (een gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de bewoner van de woning.

### 1.7 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### 1.8 achtererfgebied:

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

### 1.9 afwijken:

het afwijken van de planregels, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening juncto 2.12 lid 1 onder a sub 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### 1.10 andere geluidsgevoelige gebouwen:

gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

**1.11 archeologische verwachtingswaarde:**

de aan een gebied toegerekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten.

**1.12 archeologische waarde:**

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

**1.13 archeologisch deskundige:**

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige met een aantoonbare specifieke deskundigheid op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

**1.14 bebouwing:**

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

**1.15 bedrijf:**

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

**1.16 beperkt kwetsbaar object:**

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

**1.17 bestaand:**

- a. bij bouwwerken: bebouwing aanwezig of legaal in aanbouw ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan dan wel bebouwing die nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend;
- b. bij gebruik: het gebruik dat bestaat ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

**1.18 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.19 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.20 bijbehorende bouwwerken:**

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.

**1.21 bijgebouw:**

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

**1.22 bouwen:**

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

**1.23 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.24 bouwperceel:**

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

**1.25 bouwperceelsgrens:**

een 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 op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

**1.28 buitenopslag:**

het in open lucht opslaan of opgeslagen houden van gereede of ongereede goederen, materialen, werktuigen, machines of gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan.

**1.29 detailhandel:**

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

**1.30 dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen.

**1.31 erf:**

het al dan niet bebouwde deel van een perceel dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en dat binnen het bestemmingsvlak, maar buiten het bouwvlak ligt.

**1.32 erker:**

een grondgebonden uitbouw van het hoofdgebouw van een woning, gelegen aan en vóór het (verlengde van) een aan openbaar toegankelijk gebied gelegen gevel van het hoofdgebouw.

**1.33 gebouw:**

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

**1.34 gebruik(-en):**

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

**1.35 geldende voorkeursgrenswaarde:**

de krachtens de Wet geluidhinder geldende voorkeursgrenswaarde inzake geluidbelasting;

**1.36 gestapelde woning:**

een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen.

**1.37 handel in en verkoop van goederen en diensten via internet:**

bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder niet begrepen de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waar vrijwel uitsluitend een elektronische transactie tot stand komt, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

**1.38 hogere grenswaarde:**

de krachtens de Wet geluidhinder vastgestelde hogere maximaal toegestane geluidbelasting.

**1.39 hoofdgebouw:**

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de bestemming van een perceel en door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

**1.40 horecabedrijf:**

een bedrijf of instelling die in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, op het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie. In deze regels worden onder horecabedrijf uitsluitend de volgende specifieke vormen daarvan begrepen:

- a. hotel: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;
- b. restaurant: een bedrijf gericht op het voor gebruik ter plaatse verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren alsmede het verstrekken van alcoholische dranken; het accent ligt op het ter plaatse nuttigen van ter plaatse bereide etenswaren;
- c. dagzaak: een bedrijf, dat qua openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen, althans geen latere sluitingstijd dan 22.00 uur heeft, en dat is gericht op het ter plaatse rechtstreeks aan de verbruiker verstrekken van niet-alcoholische dranken alsmede de verkoop van al dan niet ter plaatse bereide, kleine etenswaren, waarbij het accent ligt op de verkoop van niet-alcoholische dranken, zoals een dagcafé, lunchroom, koffiehuis of theehuis en ijssalon;
- d. afhaalcentrum: een bedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren; het accent ligt op de verkoop van ter plaatse bereide etenswaren;

- e. cafetaria/snackbar: een bedrijf gericht op het verstrekken aan de verbruiker van en het al dan niet ter plaatse gebruiken van al dan niet ter plaatse bereide, kleine etenswaren; het accent ligt op de verkoop van al dan niet ter plaatse bereide, kleine etenswaren;
- f. cafés, bars, avond- en nachtgelegenheid: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en waarvan het sluitingsuur later dan 22.00 uur ligt;
- g. discotheek: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of het gelegenheid bieden voor dansen en waarvan het sluitingsuur later dan 22.00 uur ligt.
- h. zalencentrum: een bedrijf gericht op het verhuren van zalen ten behoeve van congressen, seminars, bruiloften en partijen of daarmee gelijk te stellen activiteiten.

#### **1.41 huishouden:**

een persoon of groep personen, die een duurzame, gemeenschappelijke huishouding voer(t)(en) en wil(len) voeren. Hierbij moet sprake zijn van onderlinge, met een gezinsverband vergelijkbare, verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. kamer(ver)huur wordt hieronder niet begrepen.

#### **1.42 kantoor:**

een ruimte, welke door haar indeling en inrichting kennelijk is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden met geen of slechts een ondergeschikte baliefunctie.

#### **1.43 kruin van de weg:**

het hoogste punt in het dwarsprofiel van de weg ten tijde van de aanleg van de weg, dan wel na reconstructie van de weg.

#### **1.44 kwetsbaar object:**

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden.

#### **1.45 maatschappelijke voorzieningen:**

culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening (met uitzondering van een ziekenhuis), voorzieningen ten behoeve van kinderopvang alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

#### **1.46 maatvoeringsgrens:**

de grens van een maatvoeringsvlak.

#### **1.47 maatvoeringsvlak:**

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

#### **1.48 nadere eis:**

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

#### **1.49 natuurvriendelijke oevers:**

oevers waarbij naast de waterkerende functie vooral rekening gehouden wordt met natuur en landschap.

**1.50 nevenactiviteit:**

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m<sup>2</sup>), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat.

**1.51 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 het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

**1.52 omgevingsvergunning voor het afwijken van bij het plan aangegeven regels:**

een vergunning voor het afwijken van de planregels, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening juncto 2.12 lid 1 onder a sub 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.53 omgevingsvergunning voor het bouwen:**

een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.54 omgevingsvergunning voor het slopen:**

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3. onder b van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 2.1 lid 1 onder g van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.55 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3. onder a van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.56 omgevingsvergunning voor het slopen, verstoren, verplaatsen van een monument:**

een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.57 onderkomen:**

voor verblijf geschikt, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuig, ark, kampeermiddel en soortgelijk verblijfsmiddel, voor zover deze niet als bouwwerk is aan te merken.

**1.58 oorspronkelijk maaiveld:**

het maaiveld zoals aanwezig voor een eventuele ophoging en/of egalisering van de gronden ten behoeve van de nieuwbouw, waarbij de eerste oorspronkelijke bodemlaag onder de opgebrachte zandlaag maatgevend is.

**1.59 overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met ten hoogste aan één zijde een wand.

**1.60 peil:**

- a. voor een bouwwerk dat direct aan de weg grenst of een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van dat bouwwerk respectievelijk die hoofdtoegang;



- b. voor een bouwwerk in het talud van de dijk: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein voor het bouwrijp maken van het terrein, ter plaatse van de van de dijk afgekeerde zijde van het gebouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het gemiddelde waterniveau ter plaatse van het bouwwerk;
- d. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse voor het bouwrijp maken van het terrein.

#### **1.61 prostitutie:**

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

#### **1.62 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 seksinrichting wordt in ieder geval begrepen (al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel):

- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- b. een seksbioscoop of sekstheater;
- c. een seksautomatenhal;
- d. een sekswinkel
- e. een seksclub of parenclub.

#### **1.63 slopen:**

het geheel of gedeeltelijk afbreken van gebouwen en andere bouwwerken.

#### **1.64 sociale huurwoning:**

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a. van de Wet op de huurtoeslag.

#### **1.65 sociale koopwoning:**

koopwoning met een bepaalde koopprijs zoals genoemd in de regionale woonvisie, of diens rechtsopvolger.

#### **1.66 speeltoestel:**

een inrichting bestemd voor vermaak of ontspanning waarbij uitsluitend van zwaartekracht of van fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt.

#### **1.67 speelvoorziening:**

kleinschalige voorzieningen of attributen voor sport en spel op en rond speelplaatsen en trapveldjes, hieronder niet begrepen skatebanen, ontmoetingsplaatsen voor jongeren en dergelijke.

#### **1.68 sportvoorzieningen:**

voorzieningen ten behoeve van sportactiviteiten zoals kart/skelterbanen, (kunst)ijsbanen, skibanen, sportvelden, sporthallen, stadions, squashcentra, tennisbanen, wielerskeelerbanen, zwembaden, sportschool en fitnesscentra en overige vergelijkbare sportactiviteiten.

**1.69 standplaats:**

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

**1.70 straatmeubilair:**

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken, bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m<sup>3</sup> en een hoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelsystemen.

**1.71 steiger**

een boven het water aangebrachte of op het water drijvende constructie langs een oever die tot aanlegplaats dient voor vaartuigen en waarover gelopen kan worden.

**1.72 uitbouw:**

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

**1.73 uitvoeren:**

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

**1.74 voorerfgebied:**

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

**1.75 voorgevel:**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, welke als belangrijkste is aan te merken en waar vandaan het gebouw in hoofdzaak toegankelijk is.

**1.76 vuurwerkbedrijf:**

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumentenvuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen.

**1.77 vrijstaande woning:**

een woning waarvan het hoofdgebouw losstaat van andere hoofdgebouwen.

**1.78 waterbalans:**

het instrument zoals omschreven in paragraaf 6.2.2 van de Toelichting van het bestemmingsplan "De Blauwe Zoom - West".

**1.79 weg:**

een weg als bedoeld in artikel 1 lid 1 sub b van de Wegenverkeerswet.

**1.80 Wet geluidhinder:**

wet van 16 februari 1979, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder (Stb.1979, 99), gewijzigd bij wet van 19 december 2002, (Stb. 2003,23).

**1.81 wijziging:**

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

**1.82 wonen:**

het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een huis/woning, evenwel met uitzondering van bijzondere woonvormen.

**1.83 woning:**

een complex van ruimten, dat blijktens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

**1.84 woning in de sociale sector:**

een sociale huurwoning en/of een sociale koopwoning.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

### **2.1      Algemeen**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

#### *2.1.1    de afstand van een gebouw:*

tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw tot die perceelsgrens op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens.

#### *2.1.2    de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:*

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

#### *2.1.3    de bebouwde oppervlakte:*

van een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld.

#### *2.1.4    de bouwhoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. In geval van een lessenaarsdak is de goothoogte de hoogte aan de hoge zijde van het dak.

#### *2.1.5    de dakhelling van een gebouw:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

#### *2.1.6    de goothoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. In geval van een lessenaarsdak is de goothoogte de hoogte aan de lage zijde van het dak.

#### *2.1.7    de horizontale diepte van een gebouw:*

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

#### *2.1.8    de inhoud van een bouwwerk:*

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

#### *2.1.9    de oppervlakte van een bouwwerk:*

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

#### *2.1.10    de oppervlakte van een overkapping:*

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

## Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en overige beplanting;
- b. parken en plantsoenen;
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer': in ieder geval voor een langzaamverkeersroute;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' tevens voor een buurtontsluitingsweg;
- g. speelvoorzieningen;
- h. straatmeubilair;
- i. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- j. publieke voorzieningen ten behoeve van de brandveiligheid en brandbestrijding;
- k. het plaatsen en onderhouden van verkeersvoorzieningen voor de afwikkeling van het scheepvaartverkeer;
- l. bij een en ander behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden voor gebouwen de volgende bouwregels:

- a. gebouwen, met uitzondering van gebouwen die vallen onder de definitie straatmeubilair, zijn niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van de onder a. bedoelde gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de oppervlakte van de onder a. bedoelde gebouwen mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup> per gebouw.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen voor:

- a. (licht)masten, palen en verkeerstekens: 20 m;
- b. geluidschermen en andere geluidwerende voorzieningen: 10 m;
- c. scheepvaartverkeersvoorzieningen: 7 m;
- d. speelvoorzieningen: 5 m;
- e. straatmeubilair: 3 m;
- f. in afwijking van het hiervoor bepaalde, reikt de bouwhoogte van draagconstructies voor reclame, die worden aangebracht aan lichtmasten, niet verder dan 1,5 m onder de hoogte van de lichtmast, waarbij tevens een minimale vrije doorgangshoogte van 4,5 m dient te worden aangehouden;
- g. erfafscheidingen: dan zoals in bijlage 5 is aangegeven, waarbij de maximale hoogte geldt voor het gehele perceel, ook als het betreffende perceel een iets andere omvang of afmeting krijgt dan in bijlage 5 is aangegeven;
- h. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 1 m.

## **Artikel 4 Tuin**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. parkeren op eigen terrein, met inachtnaam van het bepaalde in lid 4.4.1;
- c. toegangspaden;
- d. watergangen, waterpartijen en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e. bij een en ander behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **4.2 Bouwregels**

#### *4.2.1 Gebouwen*

Ten aanzien van de in lid 4.1 bedoelde gronden gelden voor gebouwen de volgende bouwregels:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers en toegangs- of tochtportalen behorend bij op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen toegestaan, mits;
  1. de horizontale diepte maximaal 1 m bedraagt;
  2. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
  3. voor zover een erker wordt gebouwd tegen een gevel van het hoofdgebouw, de breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel bedraagt;
  4. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt.
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bijbehorende bouwwerken in de vorm van bergingen, behorend bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 3 m.

#### *4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Ten aanzien van de in lid 4.1 bedoelde gronden gelden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal bedragen:
  1. van vlaggenmasten en lichtmasten: 6 m;
  2. van speeltoestellen: 5 m;
  3. van erfafscheidingen: 1 m;
  4. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 1 m;
  5. in afwijking van het bepaalde onder 3, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Ons Dorp': van erfafscheidingen: de hoogte zoals in bijlage 5 is aangegeven, waarbij de maximale hoogte geldt voor het gehele perceel, ook als het betreffende perceel een iets andere omvang of afmeting krijgt dan in bijlage 5 is aangegeven;

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *4.3.1 Gebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder a voor een uitbreiding van een op de aangrenzende grond aanwezig hoofdgebouw, zijnde een woning, dan wel het bouwen van bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en/of overkappingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, mits:

- a. de uitbreiding van het hoofdgebouw (woning) voldoet aan de hoogte- en afstandsbepalingen als bepaald in artikel Wonen;
- b. de totale oppervlakte aan aan- of uitbouwen, bijgebouwen en/of overkappingen die op de aangrenzende gronden maximaal mag worden gebouwd, niet wordt overschreden;
- c. de goothoogte maximaal 3 m en de bouwhoogte maximaal 6 m bedraagt.

#### *4.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder a sub 3. en toestaan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 2 m.

#### *4.3.3 Voorwaarden afwijken*

Afwijken als bedoeld in lid 4.3.1 en 4.3.2 is slechts mogelijk, mits:

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

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *4.4.1 Toegestaan gebruik*

- a. Parkeren op eigen terrein is toegestaan, voor zover het betreft de zone gelegen tussen de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens van de aangrenzende bestemming en de openbare weg zelf, indien deze zone wordt gebruikt als oprit naar een overkapping of garage.
- b. Parkeren op eigen terrein is tevens toegestaan in het gedeelte van het perceel tussen de zijgevel en de zijdelingse perceelgrens, mits dit gedeelte minimaal 2,5 m breed is.

## **Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. erftoegangswegen en -ontsluitingen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer;
- e. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen en speeltoestellen;
- f. ambulante detailhandel;
- g. straatmeubilair;
- h. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- i. bij een en ander behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'plein' in ieder geval voor een plein;
- k. geluidwerende voorzieningen.

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Gebouwen*

Ten aanzien van de in lid 5.1 bedoelde gronden gelden voor gebouwen de volgende bouwregels:

- a. gebouwen die vallen onder de definitie straatmeubilair, zijn toegestaan mits:
  1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
  2. de inhoud niet meer bedraagt dan 50 m<sup>3</sup>;
- b. overige gebouwen zijn niet toegestaan.

#### *5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Ten aanzien van de in lid 5.1 bedoelde gronden gelden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal bedragen voor:
  1. geluidsschermen en andere geluidwerende voorzieningen: 10 m;
  2. straatmeubilair, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer: 3 m;
  3. speeltoestellen: 5 m;
  4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een speelvoorziening: 5 m;
  5. vlaggenmasten: 6 m;
  6. lichtmasten en voorzieningen voor wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer: 15 m;
  7. van erfafscheidingen: 1 m;
  8. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 1 m;
  9. in afwijking van het bepaalde onder 7, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Ons Dorp': van erfafscheidingen: de hoogte zoals in bijlage 5 is aangegeven, waarbij de maximale hoogte geldt voor het gehele perceel, ook als het betreffende perceel een iets andere omvang of afmeting krijgt dan in bijlage 5 is aangegeven;

### **5.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op de verkeersveiligheid, het in het plan beoogde straatbeeld en de bescherming van het openbaar groen, nadere eisen stellen aan de situering en de omvang van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.



## **5.4 Specifieke gebruiksregels**

### *5.4.1 Toegestaan gebruik*

Toegestaan is het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van standplaatsen, weekmarkten, jaarmarkten, evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift een vergunning, ontheffing of vrijstelling is vereist en deze is verleend.

## **Artikel 6 Water**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden;
- b. waterberging, watergangen, waterpartijen en oeverstroken;
- c. watergebonden recreatie;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - oeverzone' in ieder geval natuurvriendelijke oevers;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug': tevens een brug;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' tevens voor een buurtontsluitingsweg;
- g. bij een en ander behorende voorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde waaronder bruggen, keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers en dammen.

### **6.2 Bouwregels**

#### *6.2.1 Gebouwen*

Ten aanzien van de in lid 6.1 bedoelde gronden gelden voor gebouwen de volgende bouwregels:

- a. gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### *6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Ten aanzien van de in lid 6.1 bedoelde gronden gelden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde de volgende bouwregels:

- a. het bouwen van bruggen is niet toegestaan, behalve ter plaatse van de aanduiding 'brug', waar alsdan de maatvoering is toegestaan zoals bedoeld onder c;
- b. het bouwen van steigers is niet toegestaan, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - oeverzone', waar geldt dat:
  1. dat steigers zijn toegestaan, met een breedte van maximaal 25% van de breedte van het perceel tot een maximum van 2,5 m;
  2. steigers zijn niet toegestaan boven water van de gemeente of het waterschap;
  3. dat voor het overige geen bouwwerken, waaronder damwanden en erfafscheidingen, toegestaan;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen voor:
  1. voorzieningen voor de waterwegaanduiding en - geleiding: 15 m;
  2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

#### *6.2.3 Randvoorwaarde omgevingsvergunning*

Een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in sublid 6.2.2 wordt pas verleend nadat advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterweg en/of waterkering.

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het bepaalde in:

- a. 6.2.2 onder a. voor het bouwen van bruggen;
- b. 6.2.2 onder b. voor het bouwen van steigers;

mits advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterweg en/of waterkering.

## **Artikel 7 Wonen**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

#### *7.1.1 Algemeen*

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, waaronder mede wordt verstaan de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- b. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c. tuinen en erven;
- d. paden;
- e. parkeren op eigen terrein;
- f. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **7.2 Bouwregels**

#### *7.2.1 Hoofdgebouwen*

Ten aanzien van de in lid 7.1 bedoelde gronden gelden voor hoofdgebouwen de volgende bouwregels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het maximum aantal wooneenheden bedraagt het bestaande aantal;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste 10 m bedragen;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bij vrijstaande woningen dient ten minste 3 m te bedragen, dan wel de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens indien deze minder is dan 3 m;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bij twee-aaneengebouwde woningen dient ten minste 1,5 m te bedragen, dan wel de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens indien deze minder is dan 1,5 m.

#### *7.2.2 Bijbehorende bouwwerken*

Ten aanzien van de in lid 7.1 bedoelde gronden gelden voor bijbehorende bouwwerken de volgende bouwregels:

- a. bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd op het achtererfgebied met dien verstande dat uitbouwen in de vorm van erkers en tochtportalen op het voorerfgebied mogen worden gebouwd, mits:
  1. de horizontale diepte niet meer dan 1 m bedraagt;
  2. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden ten minste 2,5 m bedraagt;
  3. voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw de breedte niet meer dan  $\frac{2}{3}$  van de breedte van die gevel bedraagt;
  4. de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
- b. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan respectievelijk 80 m<sup>2</sup> voor de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en 30 m<sup>2</sup> voor de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen;
- c. het buiten het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel mag voor ten hoogste 50% worden bebouwd of overdekt;

- d. het buiten het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel, voor zover deze gronden behoren bij een bedrijf en op de begane grond van de bijgebouwen geen sprake is van woonruimte, mag voor ten hoogste 60% worden bebouwd of overdekt;
- e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen.

### 7.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Ten aanzien van de in lid 7.1 bedoelde gronden gelden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen voor:
  1. erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied: 1 m;
  2. pergola's: 3 m;
  3. vlaggenmasten en lichtmasten: 6 m;
  4. palen en masten: 10 m;
  5. speelvoorzieningen: 5 m;
  6. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 m.

### 7.3 **Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 7.2.2 onder a. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied, waarbij alsdan de maatvoerings- en situeringsregels gelden zoals verwoord in lid 7.2.2;
- b. 7.2.3 onder a. punt 1 voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied tot ten hoogste 2 m;

alle mits:

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

### 7.4 **Specifieke gebruiksregels**

#### 7.4.1 *Toegestaan gebruik*

- a. De gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep binnen een woning en de bijbehorende bouwwerken mag, in voorkomend geval samen met de brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf, ten hoogste 30% bedragen van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken, en ieder geval niet meer dan 50 m<sup>2</sup>.

#### 7.4.2 *Niet toegestaan gebruik*

- a. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep mag geen horeca of detailhandel betreffen, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende beroepsactiviteit;
- b. het hobbymatig agrarisch houden van dieren op een afstand van minder dan 25 m ten opzichte van woningen van derden is niet toegestaan.

### 7.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf en/of handel in en verkoop van goederen en diensten via internet, mits:

- a. de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten binnen een woning en de bijbehorende bouwwerken, in voorkomende geval samen met de brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, niet meer bedraagt dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken, en ieder geval niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- b. het bedrijfsactiviteiten betreft, die in bijlage 2 zijn aangeduid als categorie A, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft hun gevolgen voor de omgeving;
- c. er geen sprake is van een duurzame ontvrachting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
- d. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
- e. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten plaatsvindt;
- f. er geen sprake is van winkel- of uitstallingsruimte van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteit;
- g. de bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het woonkarakter van de omgeving niet onevenredig schaden;
- h. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
  1. het parkeren ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden, en
  2. behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaatsvinden;
- i. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- j. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- k. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

## **7.6 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de afstand van uitbreidingen van woningen en van bijbehorende bouwwerken tot de perceelsgrenzen, waarbij geëist kan worden dat deze afstand ten minste 3 m zal bedragen.

## **Artikel 8      Wonen - 1**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

#### *8.1.1    Algemeen*

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

- a. woningen, waaronder mede wordt verstaan de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- b. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c. tuinen en erven;
- d. paden;
- e. parkeren op eigen terrein;
- f. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **8.2      Bouwregels**

#### *8.2.1    Hoofdgebouwen*

Ten aanzien van de in lid 8.1 bedoelde gronden gelden voor hoofdgebouwen de volgende bouwregels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het aantal wooneenheden binnen de bestemming bedraagt maximaal 72;
- c. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduidingen 'maximum bouwhoogte (m)' en/of 'maximum goothoogte (m)', 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bij vrijstaande woningen dient ten minste 3 m te bedragen;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bij twee-aaneengebouwde en rijwoningen dient tenminste 1,5 m te bedragen.

#### *8.2.2    Bijbehorende bouwwerken*

Ten aanzien van de in lid 8.1 bedoelde gronden gelden voor bijbehorende bouwwerken de volgende bouwregels:

- a. bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd op het achtererfgebied;
- b. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan respectievelijk 80 m<sup>2</sup> voor de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en 30 m<sup>2</sup> voor de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen;
- c. het buiten het bouwvlak gelegen achterterf mag voor ten hoogste 50% worden bebouwd of overdekt;
- d. het buiten het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel, voor zover deze gronden behoren bij een bedrijf en op de begane grond van de bijgebouwen geen sprake is van woonruimte, mag voor ten hoogste 60% worden bebouwd of overdekt;
- e. de goothoogte van aaneengebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- f. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van aaneengebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen.

### 8.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Ten aanzien van de in lid 8.1 bedoelde gronden gelden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen voor:
  1. erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied: 1 m tenzij in bijlage 5 anders is aangegeven, waarbij de maximale hoogte geldt voor het gehele perceel, ook als het betreffende perceel een iets andere omvang of afmeting krijgt dan in bijlage 5 is aangegeven;
  2. erf- en terreinafscheidingen in het achtererfgebied: zoals in bijlage 5 is aangegeven, waarbij de maximale hoogte geldt voor het gehele perceel, ook als het betreffende perceel een iets andere omvang of afmeting krijgt dan in bijlage 5 is aangegeven;
  3. pergola's: 3 m;
  4. vlaggenmasten en lichtmasten: 6 m;
  5. palen en masten: 10 m;
  6. speelvoorzieningen: 5 m;
  7. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 m.

### 8.2.4 *Waterbalans*

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, alsmede een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, kan pas worden verleend indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate aan de waterbalans is voldaan.

## 8.3 **Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.3 onder a. punt 1 voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied tot ten hoogste 2 m; mits:

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

## 8.4 **Specifieke gebruiksregels**

### 8.4.1 *Toegestaan gebruik*

- a. De gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep binnen een woning en de bijbehorende bouwwerken mag, in voorkomend geval samen met de brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf, ten hoogste 30% bedragen van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken, en ieder geval niet meer dan 50 m<sup>2</sup>.

### 8.4.2 *Niet toegestaan gebruik*

- a. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep mag geen horeca of detailhandel betreffen, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende beroepsactiviteit;
- b. het hobbymatig agrarisch houden van dieren op een afstand van minder dan 25 m ten opzichte van woningen van derden is niet toegestaan.

### 8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf en/of handel in en verkoop van goederen en diensten via internet, mits:

- a. de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten binnen een woning en de bijbehorende bouwwerken, in voorkomende geval samen met de brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, niet meer bedraagt dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken, en ieder geval niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- b. het bedrijfsactiviteiten betreft, die in Bijlage 2 zijn aangeduid als categorie A, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft hun gevolgen voor de omgeving;
- c. er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
- d. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
- e. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten plaatsvindt;
- f. er geen sprake is van winkel- of uitstallingsruimte van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteit;
- g. de bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het woonkarakter van de omgeving niet onevenredig schaden;
- h. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
  1. het parkeren ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden, en
  2. behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaatsvinden;
- i. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- j. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- k. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

### 8.6 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de afstand van uitbreidingen van woningen en van bijbehorende bouwwerken tot de perceelsgrenzen, waarbij geëist kan worden dat deze afstand ten minste 3 m zal bedragen.



## **Artikel 9      Wonen - 2**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

#### *9.1.1    Algemeen*

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

- a. woningen, waaronder mede wordt verstaan de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- b. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c. tuinen en erven;
- d. erftoegangswegen en paden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' tevens voor een buurtontsluitingsweg;
- f. parkeren op eigen terrein;
- g. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **9.2      Bouwregels**

#### *9.2.1    Hoofdgebouwen*

Ten aanzien van de in lid 9.1 bedoelde gronden gelden voor hoofdgebouwen de volgende bouwregels:

- a. het aantal wooneenheden binnen de bestemming bedraagt maximaal 72;
- b. gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'
- c. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6,5 en 11,5 m;
- d. de goot- en bouw hoogte van gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 12 en 15 m;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bij vrijstaande woningen dient ten minste 3 m te bedragen;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bij twee-aaneengebouwde en rijwoningen dient tenminste 1,5 m te bedragen.

#### *9.2.2    Bijbehorende bouwwerken*

Ten aanzien van de in lid 9.1 bedoelde gronden gelden voor bijbehorende bouwwerken de volgende bouwregels:

- a. bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd op het achtererfgebied;
- b. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan respectievelijk 80 m<sup>2</sup> voor de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en 30 m<sup>2</sup> voor de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen;
- c. het buiten het bouwvlak gelegen achterterf mag voor ten hoogste 50% worden bebouwd of overdekt;
- d. het buiten het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel, voor zover deze gronden behoren bij een bedrijf en op de begane grond van de bijgebouwen geen sprake is van woonruimte, mag voor ten hoogste 60% worden bebouwd of overdekt;
- e. de goothoogte van aaneengebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- f. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van aaneengebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen.

### 9.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Ten aanzien van de in lid 9.1 bedoelde gronden gelden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen voor:
  1. erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied: 1 m tenzij in bijlage 5 anders is aangegeven, waarbij de maximale hoogte geldt voor het gehele perceel, ook als het betreffende perceel een iets andere omvang of afmeting krijgt dan in bijlage 5 is aangegeven;
  2. erf- en terreinafscheidingen in het achtererfgebied: zoals in bijlage 5 is aangegeven, waarbij de maximale hoogte geldt voor het gehele perceel, ook als het betreffende perceel een iets andere omvang of afmeting krijgt dan in bijlage 5 is aangegeven;
  3. pergola's: 3 m;
  4. vlaggenmasten en lichtmasten: 6 m;
  5. palen en masten: 10 m;
  6. speelvoorzieningen: 5 m;
  7. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 m.

### 9.2.4 *Waterbalans*

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, alsmede een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, kan pas worden verleend indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate aan de waterbalans is voldaan.

## 9.3 **Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.3 onder a. punt 1 voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied tot ten hoogste 2 m; mits:

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

## 9.4 **Specifieke gebruiksregels**

### 9.4.1 *Toegestaan gebruik*

- a. De gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep binnen een woning en de bijbehorende bouwwerken mag, in voorkomend geval samen met de brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf, ten hoogste 30% bedragen van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken, en ieder geval niet meer dan 50 m<sup>2</sup>.

### 9.4.2 *Niet toegestaan gebruik*

- a. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep mag geen horeca of detailhandel betreffen, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende beroepsactiviteit;
- b. het hobbymatig agrarisch houden van dieren op een afstand van minder dan 25 m ten opzichte van woningen van derden is niet toegestaan.

## 9.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf en/of handel in en verkoop van goederen en diensten via internet, mits:

- a. de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten binnen een woning en de bijbehorende bouwwerken, in voorkomende geval samen met de brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, niet meer bedraagt dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken, en ieder geval niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- b. het bedrijfsactiviteiten betreft, die in Bijlage 2 zijn aangeduid als categorie A, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft hun gevolgen voor de omgeving;
- c. er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
- d. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
- e. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten plaatsvindt;
- f. er geen sprake is van winkel- of uitstallingsruimte van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteit;
- g. de bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het woonkarakter van de omgeving niet onevenredig schaden;
- h. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
  1. het parkeren ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden, en
  2. behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaatsvinden;
- i. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- j. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- k. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

## 9.6 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de afstand van uitbreidingen van woningen en van bijbehorende bouwwerken tot de perceelsgrenzen, waarbij geëist kan worden dat deze afstand ten minste 3 m zal bedragen.

## **Artikel 10 Woongebied**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. een aan huis verbonden beroep;
- c. tuinen en erven;
- d. buurtontsluitingswegen en erftoegangswegen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens voor een wijkontsluitingsweg;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. verblijfsgebied en langzaamverkeersroutes;
- h. voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer;
- i. groen- en speelvoorzieningen;
- j. openbare nutsvoorzieningen;
- k. straatmeubilair;
- l. watergangen, waterpartijen en voorzieningen voor de waterhuishouding; met dien verstande dat de waterbalans in acht genomen dient te worden;
- m. bij een en ander behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **10.2 Bouwregels**

#### *10.2.1 Hoofdgebouwen*

Ten aanzien van de in lid 10.1 bedoelde gronden gelden voor hoofdgebouwen de volgende bouwregels:

- a. het aantal wooneenheden binnen de bestemming bedraagt maximaal 40;
- b. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 m respectievelijk 10 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. geldt dat ter plaatse van de locaties zoals aangeduid op afbeelding 9 in het Document "Locatie-eisen De Blauwe Zoom, zoals opgenomen als bijlage 3 bij deze regels, hoogteaccenten zijn toegestaan met een maximale hoogte van 16 meter;
- d. de diepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 15 m;
- e. voor de overige bouwregels voor hoofdgebouwen (woningen) wordt verwezen naar het bepaalde in het 'Document "Locatie-eisen De Blauwe Zoom; welk document als bijlage 3 bij deze regels is opgenomen;
- f. de afstand van een hoofdgebouw tot de gevels bestaande woningen aan de Buitendams dient ten minste 15 m te bedragen;
- g. de afstand van een hoofdgebouw tot de perceelgrens van bestaande woningen aan de Buitendams dient ten minste 5 meter te bedragen.

#### *10.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

Ten aanzien van de in lid 10.1 bedoelde gronden gelden voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen de volgende bouwregels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd in het achtererfgebied;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen erkers, toegangs- en tochtportalen tevens in het voorerfgebied worden gebouwd, mits:
  1. de diepte maximaal 1 m bedraagt;
  2. de diepte van de overblijvende, niet-bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;

3. voor zover een erker of tochtportaal wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw, de breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel bedraagt;
  4. de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt.
- c. de oppervlakte mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup> voor de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, en 30 m<sup>2</sup> voor de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen;
  - d. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m;
  - e. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 6 m.

#### *10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Ten aanzien van de in lid 10.1 bedoelde gronden gelden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal voor:
  1. erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied: 1 m;
  2. erf- en terreinafscheidingen in het achtererfgebied: 2 m;
  3. vlaggenmasten en lichtmasten: 6 m;
  4. speeltoestellen: 4 m;
  5. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 m.

#### *10.2.4 Waterbalans*

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, alsmede een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, kan pas worden verleend indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate aan de waterbalans is voldaan.

#### *10.2.5 Wet geluidhinder*

Woningen dienen te voldoen aan de geldende voorkeursgrenswaarde dan wel de hogere grenswaarde uit het bij dit plan behorende Besluit hogere waarde Wet geluidhinder.

#### *10.2.6 Bedrijven en milieuzonering*

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan pas worden verleend indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is aangetoond dat aan de richtafstand met betrekking tot bedrijven en milieuzonering is voldaan, dan wel gemotiveerd is aangetoond dat van de richtafstand kan worden afgeweken.

### **10.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van hoofdgebouwen; die hetzij in de zijdelingse perceelsgrens, hetzij binnen een afstand van 3 m daarvan worden gebouwd, teneinde te voorkomen dat die gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, onevenredige beschaduwing teweeg brengen naar aangrenzende gronden, of het doorzicht naar het gebied "De Blauwe Zoom" belemmeren.

### **10.4 Afwijken van de bouwregels**

#### *10.4.1 Afwijkingsmogelijkheid*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 10.2.Zonder a. voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in het voorerfgebied; waarbij alsdan de maatvoerings- en situeringsregels gelden zoals verwoord in lid 10.2.Zonder c., d. en e.;

- b. artikel 10.2.Zonder b. sub 4 en 10.2.2 onder d. en e., indien is aangetoond dat aan de aldaar genoemde maximum goothoogte en/of bouwhoogte niet kan worden voldaan in verband met de eisen in het Bouwbesluit of diens rechtsopvolger.

#### 10.4.2 Voorwaarden

Afwijken als bedoeld in artikel 10.4.1 is slechts mogelijk indien;

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

### 10.5 Specifieke gebruiksregels

#### 10.5.1 Toegestaan gebruik

- a. De gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep binnen een woning en de bijbehorende bouwwerken bedraagt, in voorkomend geval samen met de bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf; ten hoogste 30% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken, en ieder geval niet meer dan 50m<sup>2</sup>.
- b. Een woning mag worden gebruikt als zorgwoning.

#### 10.5.2 Niet toegestaan gebruik

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep mag geen horeca of detailhandel betreffen, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende beroepsactiviteit.

#### 10.5.3 Woningbouwcategorieën

Ter plaatse van de gronden, zoals bedoeld in lid 10.2.1 onder a, dient circa 21% van woningen in de sociale sector te worden gebouwd.

### 10.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.5.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf en/of handel in en verkoop van goederen en diensten via internet, mits:

- a. de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten binnen een woning en de bijbehorende bouwwerken, in voorkomende geval samen met de bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, niet meer bedraagt dan 30% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken, en ieder geval niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- b. het bedrijfsactiviteiten betreft, die in de als bijlage 1 bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als milieucategorie 1, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft hun gevolgen voor de omgeving;
- c. er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
- d. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
- e. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten plaatsvindt;
- f. er geen sprake is van winkel- of uitstallingsruimte van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteit;

- g. de bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het woonkarakter van de omgeving niet onevenredig schaden;
- h. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
  - 1. het parkeren ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden, en
  - 2. behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaatsvinden;
- i. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf;
- j. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- k. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 11 Leiding - Riool**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van een diep geboorde rioolpersleiding ter plaatse van de aanduiding "hartlijn leiding - riool" met de daarbij behorende belemmeringsstrook met een breedte van 4 m.

### **11.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **11.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

### **11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

#### *11.4.1 Verbodsbepaling*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 1111.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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



#### *11.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van lid 11.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 11.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. een geringere diepte betreffen dan 8 meter beneden maaiveld en waarover vooraf overleg is gevoerd met de betreffende leidingbeheerder;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

#### *11.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden zoals in lid 11.4.1 bedoeld zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

## **Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 12 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 13 Algemene bouwregels**

### **13.1 Bestaande maten**

Voor een bestaand bouwwerk dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, afstand of bebouwingspercentage afwijkt van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, gelden ter plaatse van de afwijking die afwijkende maten als bepalingen voor de maatvoering, met dien verstande dat:

- a. bestaande maten die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen ter plaatse van de afwijking als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. bestaande maten die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen ter plaatse van de afwijking als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- c. ingeval van herbouw is het bepaalde in dit lid onder a en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde locatie plaatsvindt;
- d. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is lid 19.1 Overgangsrecht bouwwerken niet van toepassing.

### **13.2 Ondergeschikte bouwonderdelen**

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

### **13.3 Ondergronds bouwen**

Daar waar in het plan geen specifieke regeling is opgenomen voor ondergronds bouwen zijn de regels van dit plan van overeenkomstige toepassing op ondergrondse bouwwerken.

### **13.4 Voorwaardelijke verplichting geluidgevoelige objecten**

Een omgevingsvergunning voor de bouw van geluidgevoelige objecten wordt niet eerder verleend dan wanneer door de aanvrager is aangetoond dat wordt voldaan aan de vastgestelde hogere waarden en de daarin gestelde voorwaarden.

### **13.5 Parkeren**

Parkeren

- a. Voor zover in hoofdstuk 2 geen specifieke parkeernormen zijn opgenomen, dient bij het bouwen op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2012-2022' zoals dat is vastgesteld op 21 juni 2012 of de rechtsopvolger daarvan;
- b. Van het bepaalde onder a. kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bestaande bouwwerken.

## **Artikel 14 Algemene gebruiksregels**

### **14.1 Gebruiksverbod**

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in het plan gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken bepaalde.

### **14.2 Strijdig gebruik**

Een strijdig gebruik als bedoeld in lid 14.1 is in elk geval:

- a. het gebruik van onbebouwde gronden:
  1. als stand- of ligplaats van onderkomens;
  2. als opslag-, stort- of bergplaatsstort van machines, voer-, vaar- en/of vliegtuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten; behalve wanneer dit elders in het plan expliciet is toegestaan;

een en ander tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden,

- b. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- c. het gebruiken van geluidgevoelige objecten conform de doeleinden uit de onderliggende bestemming, voor zover niet wordt voldaan aan de vastgestelde hogere waarden en de daarin gestelde voorwaarden.

### **14.3 Parkeren**

Ten behoeve van het parkeren geldt het bepaalde in het "Document "Locatie-eisen De Blauwe Zoom", welk document als bijlage 3 bij deze regels is opgenomen, met in achtneming van in ieder geval het volgende:

- a. ieder ontwikkelingsveld dient het parkeerprogramma binnen eigen gebied (veld) op te lossen;
- b. per ontwikkelingslocatie is een sluitende parkeerbalans het uitgangspunt, waarbij gerekend met de parkeernormen zoals opgenomen in de Beleidsregel parkeernormen Hardinxveld-Giessendam 2022 of de rechtsopvolger daarvan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. geldt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Ons Dorp' , in afwijking van de gemeentelijke parkeernota, de gemiddelde parkeernorm zoals gehanteerd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2012-2022, zoals opgenomen in bijlage 4 van deze regels, of de rechtsopvolger daarvan.

## **Artikel 15 Algemene aanduidingsregels**

### **15.1 Vrijwaringszone - Laagvliegroute**

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - Laagvliegroute' gelden de volgende aanvullende regels:

#### *15.1.1 Bouwregels*

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels bij de andere bestemmingen ('Groen' tot en met 'Woongebied') geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - Laagvliegroute' de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer mag bedragen dan 30 m boven NAP.

#### *15.1.2 Omgevingsvergunning voor afwijken*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in 15.1.1 voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, conform de bouwregels op grond van de betreffende bestemming, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de laagvliegroute.

#### *15.1.3 Voorwaarden omgevingsvergunning*

Alvorens de onder 15.1.2 bedoelde omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de betreffende beheerder van de straalverbinding.

### **15.2 Overige zone - Ons Dorp**

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Overige zone - Ons Dorp' geldt het bepaalde in de artikelen 4.2.2, 5.2.2 en 14.3.

### **15.3 Milieuzone - drinkwatersuppletiestation**

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – drinkwatersuppletiestation' geldt dat:

- Bij de uitvoering van het plan en toepassing van de regels als opgenomen in hoofdstuk 2 dient de milieuhindercontour van het drinkwatersuppletiestation aan de Schapedrift 170, weergegeven met de gebiedsaanduiding 'milieuzone - drinkwatersuppletiestation', in acht genomen te worden, in die zin dat milieuhinder gevoelige objecten of functies niet binnen deze contouren mogen worden gerealiseerd.
- Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2 onder a voor het realiseren van milieuhinder gevoelige functies binnen de hiervoor bedoelde contouren, indien - als gevolg van het treffen van maatregelen of anderszins - is komen vast te staan dat ter plaatse geen sprake meer is van in planologisch opzicht relevante milieuhinder.

### **15.4 Milieuzone - rijwielhandel**

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – rijwielhandel' geldt dat:

- Bij de uitvoering van het plan en toepassing van de regels als opgenomen in hoofdstuk 2 dient de milieuhindercontour van het bedrijf Rijwielhandel VOF A. de Bruijn aan de Buitendams 466, weergegeven met de gebiedsaanduiding 'milieuzone - rijwielhandel', in acht genomen te worden, in die zin dat milieuhinder gevoelige objecten of functies niet binnen deze contouren mogen worden gerealiseerd.

- Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2 onder a voor het realiseren van milieuhinder gevoelige functies binnen de hiervoor bedoelde contouren, indien - als gevolg van het treffen van maatregelen of anderszins - is komen vast te staan dat ter plaatse geen sprake meer is van in planologisch opzicht relevante milieuhinder.

## **Artikel 16 Algemene afwijkingsregels**

### **16.1 Afwijking**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 15% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of – intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- e. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m voor zover de bestemming niet in een afwijking voorziet.

### **16.2 Voorwaarden afwijking**

Afwijken als bedoeld in artikel 1116.1s slechts mogelijk, mits:

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

## **Artikel 17 Algemene wijzigingsregels**

### **17.1 Algemeen**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

### **17.2 Toelaatbaarheid**

Alvorens toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid in lid 17.1 dient te worden voldaan aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:

- a. luchtkwaliteit;
- b. geluid;
- c. mobiliteitstoets;
- d. bodemkwaliteit;
- e. watertoets;
- f. archeologie;
- g. externe veiligheid;
- h. bedrijven- en milieuzonering;
- i. ecologie (waaronder stikstofdepositie);
- j. economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal;
- k. laddertoets.



## **Artikel 18 Overige regels**

### **18.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren**

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden of het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden, zoals toegestaan op grond van de onderliggende bestemmingen zoals bedoeld in hoofdstuk 2, wordt slechts verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid (tenzij de aard en omvang van de omgevingsvergunning voor het bouwwerk en/of de uitbreiding en/of de wijziging van het gebruik van bouwwerken en/of gronden niet leidt tot extra parkeerbehoefte). Daarbij geldt het bepaalde in het document “Locatie-Eisen De Blauwe Zoom”, welk document als bijlage 3 bij deze regels is opgenomen, met in achtneming van in ieder geval het volgende:
1. ieder ontwikkelingsveld dient het parkeerprogramma binnen eigen gebied (veld) op te lossen;
  2. per ontwikkelingslocatie is een sluitende parkeerbalans het uitgangspunt, waarbij gerekend met de parkeernormen zoals opgenomen in de Beleidsregel parkeernormen Hardinxveld-Giessendam 2022 of de rechtsopvolger daarvan;
  3. in afwijking van het bepaalde onder b. geldt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Ons Dorp' , in afwijking van de gemeentelijke parkeernota, de gemiddelde parkeernorm zoals gehanteerd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2012-2022, zoals opgenomen in bijlage 4 van deze regels, of de rechtsopvolger daarvan.
- b. burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde onder a afwijken indien op een andere wijze is/wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, of indien het woningprogramma daartoe aanleiding geeft.

### **18.2 Externe veiligheid**

#### *18.2.1 Externe veiligheid - vluchtmogelijkheden*

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de uitpandige vluchtroutes, en de bereikbaarheid voor de brandweer, voor zover dit niet elders in dit plan is vastgelegd, nadere eisen stellen aan:

- c. vluchtmogelijkheden en de situering van bouwwerken;
- d. vluchtmogelijkheden en de inrichting van terreinen/openbare ruimte;
- e. vluchtmogelijkheden en het bebouwd oppervlak van gebouwen;
- f. vluchtmogelijkheden en het vloeroppervlak van gebouwen.

Externe veiligheid - afsluitbaarheid mechanische ventilatie

#### *18.2.2 Externe veiligheid - afsluitbaarheid mechanische ventilatie*

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen, nadere eisen stellen aan de afsluitbaarheid van mechanische ventilatie.

#### *18.2.3 Externe veiligheid*

Woningen die zijn gelegen binnen de Plaatsgebonden Risicocontour  $10^{-7}$  van de aanwezige hogedruk aardgasleidingen moeten voldoen aan de eisen die gelden voor het brandvoorschriftgebied (Besluit bouwwerken leefomgeving artikel 4.91 t/m 4.95).

## Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 19 Overgangsrecht

#### 19.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 19.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

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

##### 19.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 19.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 19.1.1 met maximaal 10%.

##### 19.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 19.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 19.2 Overgangsrecht gebruik

##### 19.2.1 Algemeen

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

##### 19.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 19.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### 19.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 19.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

##### 19.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 19.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

##### 19.2.5 Hardheidsclausule

Indien toepassing van het overgangsrecht voor bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

**Artikel 20 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "De Blauwe Zoom - West".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 14 december 2023

De voorzitter,

De griffier,