

Bestemmingsplan

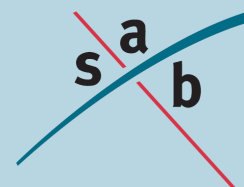
Maasboulevard

Gemeente Zwijndrecht

Datum: 18 juni 2013

Projectnummer: 100871

ID: NL.IMRO.0642.bp06maasboulevard-3001



INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	11
2	Bestemmingsregels	12
Artikel 3	Bedrijf	12
Artikel 4	Bedrijf - Nutsvoorziening	13
Artikel 5	Cultuur en ontspanning	14
Artikel 6	Gemengd - 1	15
Artikel 7	Gemengd - 2	17
Artikel 8	Gemengd - 3	19
Artikel 9	Gemengd - 4	20
Artikel 10	Gemengd - 5	21
Artikel 11	Groen	23
Artikel 12	Kantoor	24
Artikel 13	Tuin	25
Artikel 14	Verkeer	26
Artikel 15	Water	28
Artikel 16	Wonen	29
Artikel 17	Wonen - Uit te werken	32
Artikel 18	Leiding - Water	34
Artikel 19	Waarde - Archeologische verwachting	36
Artikel 20	Waterstaat - Waterkering	38
Artikel 21	Waterstaat - Waterstaatkundige functie	39
3	Algemene regels	40
Artikel 22	Anti-dubbeltelregel	40
Artikel 23	Algemene bouwregels	41
Artikel 24	Algemene gebruiksregels	42
Artikel 25	Algemene aanduidingsregels	43
Artikel 26	Algemene afwijkingsregels	45
Artikel 27	Algemene wijzigingsregels	46
Artikel 28	Nadere eisen	47
Artikel 29	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	48
4	Overgangs- en slotregels	49
Artikel 30	Overgangsrecht	49
Artikel 31	Slotregel	50

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 **Bestemmingsplan**

De geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand ID: NL.IMRO.0642.bp06maasboulevard-3001 met bijbehorende regels;

1.2 **Plan**

Het bestemmingsplan Maasboulevard van de gemeente Zwijndrecht;

1.3 **Verbeelding**

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

1.4 **Aan-/ uitbouw**

Bijbehorend bouwwerk van ten hoogste één bouwlaag;

1.5 **Aanduiding**

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

1.6 **Aanduidingsgrens**

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 **Aan huis verbonden beroep**

Een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerp-technisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van die 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 **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 gebruik(st)er 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;

1.9 **Achtererf**

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

1.10 **Achtergevel**

Oorspronkelijke achterzijde van een gebouw;

- 1.11 Afwijking van de bouwregels en/of van de gebruiksregels**
Een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.12 Ander-werk**
Een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;
- 1.13 Archeologische deskundige**
Een deskundige met betrekking tot archeologische monumentenzorg;
- 1.14 Archeologisch onderzoek**
Een onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt;
- 1.15 Bebouwing**
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.16 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;
- 1.17 Bedrijfsgebouw**
Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- 1.18 Bedrijfswoning**
Een woning in of bij een bedrijfs- of agrarisch gebouw of op een bedrijven- of agrarisch terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
- 1.19 Beperkt kwetsbaar object**
- a verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen en -terreinen, zwembaden en speeltuinen;
 - b kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder c, vallen;
 - c kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;
 - d objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
 - e objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

- 1.20 Bestaand**
a bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd dan wel nadien kan worden gebouwd, krachtens een vergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
b bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;
- 1.21 Bestemmingsgrens**
De grens van een bestemmingsvlak;
- 1.22 Bestemmingsvlak**
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.23 Bevi-inrichtingen**
Bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.
- 1.24 Bijgebouw**
Een op zich zelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat zowel qua bouwmassa als verschijningsvorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.25 Bouwen**
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 1.26 Bouwgrens**
De grens van een bouwvlak;
- 1.27 Bouwlaag**
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- 1.28 Bouwperceel**
Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.29 Bouwperceelgrens**
Een grens van een bouwperceel;
- 1.30 Bouwvlak**
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.31 Bouwwerk**
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.32 Cultuur en ontspanning

Het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning; zoals bijvoorbeeld een speeltuin met bijbehorende bouwwerken.

1.33 Detailhandel

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

1.34 Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten die bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder zijn begrepen banken, uitzendbureaus, tandarts-, dokter en fysiotherapie praktijken en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen;

1.35 Druiplijn

Onderste horizontale lijn van een dakvlak dat geen goot heeft. Bijvoorbeeld bij een rieten dak.

1.36 Dubbele woning

Een woning waarvan het hoofdgebouw zowel qua bouwmassa als verschijningsvorm een geheel vormt met het hoofdgebouw van één andere woning;

1.37 Eerste bouwlaag

De bouwlaag op de begane grond;

1.38 Erf

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voorzover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;

1.39 Erker

Een uitbouw aan de voorzijde van een gebouw, niet zijnde een entree, grenzend aan een verblijfsruimte van het betreffende gebouw, waarvan de naar de openbare weg gekeerde zijde en nog minimaal één andere zijde transparant is;

1.40 Erotisch getinte vermaaksfunctie

Een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.41 Garagebox

Bouwwerk dat primair bedoeld is voor stallingsruimten voor (motor)voertuigen en de berging van niet voor handel en distributie bestemde goederen;

1.42 Gebouw

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

1.43 Gebruiken

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

1.44 Gestapelde woning

Een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning of een niet-woonfunctie is gelegen;

1.45 Hoofdgebouw

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;

1.46 Horeca

Een onderneming waar in hoofdzaak en waarbinnen bedrijfsmatig:

- a dranken, maaltijden en/of logies worden verstrekt en;
- b gelegenheid wordt geboden voor het gebruik van de producten ter plaatse en;
- c sprake is van een zekere dienstverlening, zoals het serveren en/of verstrekken van servies en bestek;

met een in principe open karakter (voor een ieder toegankelijk).

In het kader van het bestemmingsplan worden hierbij onderscheiden:

Categorie:	Inrichting:
Categorie A	Lunchroom, koffie-/theehuis, ijssalon, Cafeteria (snackbar, fastfood-restaurant, grillroom)
Categorie B	Restaurant (bistro, eetcafé, grand café)
Categorie C	Café, bar
Categorie D	Discotheek, bar-dancing, zalenexploitatie, hotel, partycentrum

1.47 Kantoor

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

1.48 Kwetsbaar object

- a woningen, hieronder begrepen woonwagens en woonschepen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten, onder 1.19a;
- b gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 - 1 ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - 2 scholen;
 - 3 gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 - 1 kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
 - 2 complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal

bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
d kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

1.49 Maatschappelijke voorzieningen

Culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.50 Nadere eis

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

1.51 Omgevingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.52 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.53 Onderbouw

Een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen;

1.54 Oorspronkelijke gevel

Een gevel zoals deze is weergegeven in de bouwvergunning voor de oprichting van het hoofdgebouw;

1.55 Overkapping

Een overkapping, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak;

1.56 Peil

- a voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.57 Prostitutie

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

1.58 Publiekgerichte dienstverlening

Aan detailhandel verwante dienstverlening, zoals reis- en uitzendbureaus, kap- en schoonheidssalons, zonnestudio's, hypotheekwinkels, baliefuncties van banken en van andere kantoren, en andere vormen van dienstverlening met overwegend een baliefunctie; onder dienstverlening is hier geen detailhandel en geen horeca begrepen;

- 1.59 Rijwoning**
Een woning die deel uitmaakt van een aaneengesloten rij van woningen;
- 1.60 Seksinrichting**
Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.61 Staat van Bedrijfsactiviteiten**
Een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;
- 1.62 Steiger**
Voorziening om schepen aan af te meren;
- 1.63 Uitvoeren**
Uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;
- 1.64 Uitwerking**
Een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder b van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.65 Verbeelding**
De analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijk informatie;
- 1.66 Voorerf**
Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;
- 1.67 Voorgevel**
De naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel waar zich de voordeur bevindt;
- 1.68 Vrijstaande woning**
Een woning waarvan het hoofdgebouw niet grenst aan een ander hoofdgebouw;
- 1.69 Wijziging**
Een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.70 Woning**
Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.71 Zijerf

Het gedeelte van het (al dan niet bebouwde) perceel, dat is gelegen aan de zijkant van een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voorzover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;

1.72 Zijdelingse bouwperceelsgrens

Een aan de zijgevel van een hoofdgebouw liggende grens van het perceel.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1.1 De afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens
Tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- 2.1.2 De bouwhoogte van een bouwwerk
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- 2.1.3 De dakhelling
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 2.1.4 De goothoogte van een bouwwerk
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- 2.1.5 De horizontale diepte van een gebouw
De diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;
- 2.1.6 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;
- 2.1.7 De oppervlakte van een bouwwerk
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- 2.1.8 De oppervlakte van een overkapping
tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG'.

3.2 *Bouwregels*

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwen, luifels en autowasserij dienen te worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- b ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, anders dan luifels en autowasserij, bedraagt maximaal:

- a lichtmasten 6 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 2 m.

3.3 *Specifieke gebruiksregels*

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- b detailhandel, detailhandel in volumineuze goederen en grootschalige detailhandel zijn niet toegestaan.

Artikel 4 **Bedrijf - Nutsvoorziening**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor Bedrijf - Nutsvoorziening aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen en andere bouwwerken met de daarbij behorende open terreinen ten behoeve van een drinkwaterleidingbedrijf, met dien verstande dat ten dienste van dit bedrijf twee dienstwoningen mogen worden opgericht met een hoogte van ten hoogste 6 meter en een inhoud van ten hoogste 500 m³, welke aan de wegzijde moeten zijn gelegen;

4.2 **Bouwregels**

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- b indien geen goothoogte is aangegeven, mag de goothoogte ten hoogste 8 m bedragen;
- c ten hoogste 50% van de gronden bebouwd mag worden.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal:

- a lichtmasten 6 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 2 m.

4.3 **Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- b verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- c detailhandel, detailhandel in volumineuze goederen en grootschalige detailhandel zijn niet toegestaan.

Artikel 5 Cultuur en ontspanning

De voor Cultuur en ontspanning aangewezen gronden zijn bestemd voor speelvoorzieningen met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven, bergingen en andere nevenruimten, groenvoorzieningen, ongebouwde parkeervoorzieningen, een ondergrondse fietsenstalling, in- en uitritten en nutsvoorzieningen.

5.1 Bouwregels

Op en onder de in artikel genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende regels:

5.1.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd met uitzondering van een ondergrondse fietsenstalling tot een diepte van 4 m.

5.1.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal:

- | | | |
|---|--|------|
| a | lichtmasten | 6 m; |
| b | speeltoestellen inclusief bijbehorende hekwerken | 5 m; |
| c | overige bouwwerken, geen gebouw zijnde | 2 m. |

Artikel 6 Gemengd - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor Gemengd - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de hierna aangegeven bestemmingen, met de bijbehorende categorie aanduiding, al dan niet in combinatie met elkaar op de daarbij gegeven plaatsen:

Bestemming	1 ^e bouwlaag	bovenliggende bouwlaagen
Horeca A, B en C	Ja	Nee
Bedrijven cat. 1 en 2	Ja	Nee
Wonen	Ja	Ja
Voorzieningen ten behoeve van begeleid wonen	Ja	Nee

- b aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

- c verkeersvoorzieningen, in de vorm van ontsluiting van het bijbehorende (binnen)terrein;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

6.1.2 Aan huis verbonden beroepen/bedrijven

Onder de uitoefening van aan huis verbonden beroepen/bedrijven in samenhang met het wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van een aan huis verbonden beroepen/bedrijven voor zover:

- a het vloeroppervlak in gebruik voor aan huis verbonden beroepen/bedrijven niet groter is dan van 50 m² per woning;
- b ten behoeve van aan huis verbonden beroepen/bedrijven wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de ASVV-richtlijnen;
- c het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- d het gebruik niet gepaard gaat met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan het uitoefenen van het aan huisverbonden beroep;
- e het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- g de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan).

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwen dienen gebouwd te worden binnen het bouwvlak;

b de bouwhoogte bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal:

- a bedrijfsinstallaties en lichtmasten 3 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 2 m.

Artikel 7 Gemengd - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor Gemengd - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a De hierna aangegeven bestemmingen al dan niet in combinatie met elkaar op de daarbij gegeven plaatsen:

Bestemming	1 ^e bouwlaag	bovenliggende bouwla- gen
Publieksgerichte dienstverlening	Ja	Nee
Detailhandel	Ja	Nee
Wonen	Ja	Ja
Voorzieningen ten be- hoeve van begeleid wo- nen	Ja	Nee

- b aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

- c het bruto vloeroppervlak per vestiging voor dienstverlening of detailhandel be-
draagt maximaal 100 m²;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de water-
huishouding, tuinen en erven.

7.1.2 Aan huis verbonden beroepen/bedrijven

Onder de uitoefening van aan huis verbonden beroepen/bedrijven in samenhang met het wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van een aan huis verbonden beroepen/bedrijven voor zover:

- a het vloeroppervlak in gebruik voor aan huis verbonden beroepen/bedrijven niet groter is dan van 50 m² per woning;
- b ten behoeve van aan huis verbonden beroepen/bedrijven wordt voorzien in vol-
doende parkeergelegenheid conform de ASVV-richtlijnen;
- c het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- d het gebruik niet gepaard gaat met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte
verkoop die ondergeschikt is aan het uitoefenen van het aan huisverbonden be-
roep;
- e het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen
onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het on-
derhouden en repareren van motorvoertuigen;
- g de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dak-
rand zijn niet toegestaan).

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwen dienen gebouwd te worden binnen het bouwvlak;

b de bouwhoogte bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal:

- a bedrijfsinstallaties en lichtmasten 3 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 2 m.

Artikel 8 Gemengd - 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de hierna aangegeven bestemmingen al dan niet in combinatie met elkaar op de daarbij gegeven plaatsen:

Bestemming	1 ^e bouwlaag	2 ^e bouwlaag	bovenliggende bouwlagen
Publieksgerichte dienstverlening	Ja	Nee	Nee
Kantoren	Nee	Ja	Nee
Horeca	Ja	Ja	Nee
Detailhandel	Ja	Nee	Nee
Recreatieve voorzieningen	Ja	Ja	Nee
Wonen	Nee	Nee	Ja
Voorzieningen ten behoeve van begeleid wonen	Ja	Nee	Nee

- b het bruto vloeroppervlak per vestiging voor dienstverlening of detailhandel bedraagt maximaal 100 m²;
met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwen dienen gebouwd te worden binnen het bouwvlak;
b de bouwhoogte bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal:

- a bedrijfsinstallaties en lichtmasten 3 m;
b overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 2 m.

Artikel 9 Gemengd - 4

9.1 Bestemmingsomschrijving

De op voor Gemengd - 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

De hierna aangegeven bestemmingen al dan niet in combinatie met elkaar op de daarbij gegeven plaatsen:

Bestemming	1 ^e bouwlaag	bovenliggende bouwlaagen
Dienstverlening	Ja	Nee
Wonen	Nee	Ja
Voorzieningen ten behoeve van begeleid wonen	Ja	Nee

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwen dienen gebouwd te worden binnen het bouwvlak;
- b de bouwhoogte bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal:

- a bedrijfsinstallaties en lichtmasten 3 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 2 m.

Artikel 10 Gemengd - 5

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Algemeen

De voor Gemengd - 5 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a kantoren;
- b dienstverlening;
- c detailhandel;
- d maatschappelijke voorzieningen;
- e horecaondernemingen in de horecacategorie A, B of C als bedoeld in artikel 1.46;
- f woningen;
- g een onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- h voorzieningen ten behoeve van begeleid wonen, uitsluitend op de begane grond; al dan niet in combinatie met elkaar met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

10.1.2 Eerste bouwlaag

De functies zoals genoemd in artikel 10.1.1 onder a t/m e zijn uitsluitend op de eerste bouwlaag toegestaan; ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is wonen in de eerste bouwlaag niet toegestaan.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwen dienen gebouwd te worden binnen het bouwvlak;
- b de bouwhoogte bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte;
- c in afwijking van a t/m c mag ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' tot de tweede bouwlaag geen bebouwing mag worden opgericht, behoudens de benodigde ondersteuningsconstructies.

10.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping mag (het verlengde van) de voorgevel van de bebouwing gelegen aan het weggedeelte waaraan het zijerf grenst, niet overschrijden;
- b de diepte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 3 m, gemeten vanaf de oorspronkelijke achter- of zijgevel van de woning;
- c het gezamenlijke oppervlak, voor zover gebouwd per hoofdgebouw buiten het bouwvlak, bedraagt maximaal 50 m² bij zij- en achtererven met een gezamenlijk oppervlak kleiner of gelijk aan 500 m² en maximaal 100 m² bij zij- en achtererven groter dan 500 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het totale zij- en achtererf niet meer mag bedragen dan 50%;
- d de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt minimaal 1 m;
- e indien het achtererf grenst aan een weg, openbaar groen of water, dan dient de afstand van aan- en uitbouwen tot aan deze weg, dit groen of water minimaal 1 m te bedragen;

- f vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mogen op het achtererf in de bouwperceelsgrens gebouwd worden tenzij het achtererf grenst aan een weg, openbaar groen of water, dan bedraagt de afstand minimaal 1 m;
- g de goothoogte van een aan- of uitbouw bedraagt maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,30 m met dien verstande dat de goothoogte niet meer dan 4 m mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 m;
- h de goothoogte van een bijgebouw of overkapping bedraagt maximaal 3 m en de bouwhoogte maximaal 5 m;
- i indien een aangebouwd bijgebouw of overkapping met een kap wordt gerealiseerd of op het zijerf een aan- of uitbouw met een kap wordt gerealiseerd dan dient de dakhelling gelijk te zijn aan de dakhelling van het hoofdgebouw met dien verstande dat:
 - 1 de nok niet afgetopt mag zijn, en
 - 2 de bouwhoogte van de aan- of uitbouw minimaal 2 m lager moet zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal:

- a erf- en terreinafscheidingen 1 m;
- b erf- en terreinafscheidingen indien gebouwd meer dan 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel(s) van het hoofdgebouw en gebouwd meer dan 1 m van de weg of het openbaar groen 2 m;
- c overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 1 m.

10.3 **Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- b verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- c detailhandel in volumineuze goederen en grootschalige detailhandel zijn niet toegestaan.

Artikel 11 Groen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
 - b paden, speelvoorzieningen inclusief bijbehorende hekwerken, water, voorzieningen voor de waterhuishouding en bergbezinkbassins;
 - c parkeervoorzieningen;
 - d nutsvoorzieningen;
 - e een berging ten behoeve van een beeldenpark;
 - f verkeerstekens voor de scheepvaart;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, wegen en verhardingen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd met uitzondering van een berging met een maximale bouwhoogte van 3 m, ter plaatse van een bouwvlak.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal:

- a lichtmasten 6 m;
- b speeltoestellen inclusief bijbehorende hekwerken 5 m;
- c verkeerstekens voor de scheepvaart 6 m;
- d overige bouwwerken geen gebouw zijnde 3 m.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.2.1 voor het bouwen van nutsvoorzieningen met een bouwhoogte tot maximaal 4 m en een oppervlakte van maximaal 25 m² 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 12 Kantoor

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Algemeen

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren met de daarbij behorende additionele voorzieningen, zoals horeca als vermeld onder categorie 1.46 (tot categorie C), straten en pleinen, groen- water, en parkeervoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer e.d.;

12.1.2 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwen dienen gebouwd te worden binnen het bouwvlak;
- b ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal:

- a lichtmasten 6 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 2 m.

Artikel 13 Tuin

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en parkeervoorzieningen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Erkers

Uitsluitend bestaande erkers zijn toegestaan.

13.2.2 Overkappingen

Voor de voorgevel zijn overkappingen niet toegestaan.

13.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal:

- a erf- en terreinafscheidingen 1 m;
- b erf- en terreinafscheidingen indien gebouwd meer dan 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw en gebouwd meer dan 1 m van de weg of het openbaar groen 2 m;
- c overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 1 m.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Uitbreiding van het aangrenzend hoofdgebouw

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – uitbreiding' kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken voor het overschrijden van bouwgrenzen van de aangrenzende bestemming, ten behoeve van hoofdgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de hoogte bedraagt maximaal de hoogte van het hoofdgebouw waar de overschrijding deel van uitmaakt;
- b overschrijding is noodzakelijk om een architectonische meerwaarde in het ontwerp van het gebouw te realiseren;
- c de overschrijding dient, gelet op de aard, ligging en omvang ten opzichte van het in de nabijheid aanwezige terrein, de stedenbouwkundige waarde van de tuin niet onevenredig aan te tasten.

13.3.2 Erkers

Bij omgevingsvergunning kunnen erkers bij hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen worden toegestaan, mits:

- a het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad;
- b de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
- c de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,50 m;
- d de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 2 meter bedraagt, met uitzondering van twee aaneengesloten erkers bij aaneengesloten bebouwing;
- e de breedte van de erker niet meer mag bedragen dan de helft van de voorgevel.

Artikel 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
 - b parkeer-, groen- en speelvoorzieningen met bijbehorende hekwerken;
 - c water, voorzieningen voor de waterhuishouding en bergbezinkbassins;
 - d nuts- en openbare voorzieningen;
 - e ondergrondse parkeergarages;
 - f straatmeubilair;
 - g garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garage';
 - h een snackbar ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie A';
 - i terrassen ter plaatse van de aanduiding 'terras';
 - j balkons ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon';
 - k verkeerstekens voor de scheepvaart;
- met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels: gebouwen mogen niet worden gebouwd met uitzondering van:

- a ter plaatse van de aanduidingen 'garage' mogen garageboxen worden opgericht met dien verstande dat de maximale bouwhoogte 3 m bedraagt;
- b ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie A' mag een snackbar worden opgericht met dien verstande dat de maximale bouwhoogte 3 m bedraagt;
- c ondergrondse parkeergarages, tot een diepte van 4 m;
- d ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon' mogen balkons worden gebouwd ten dienste van de aangrenzende gebouwen met een maximale diepte van 2,5 m.

14.2.2 Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a bouwhoogte maximaal 3 m;
- b oppervlakte maximaal 15 m².

14.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal:

- a bouwwerken voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer 6 m;
- b lichtmasten 6 m;
- c speeltoestellen met bijbehorende hekwerken 5 m;
- d verkeerstekens voor de scheepvaart 6 m;
- e overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 3 m.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14.2.2 voor het bouwen van nutsvoorzieningen met een bouwhoogte tot maximaal 4 m en een oppervlakte van maximaal 25 m²; 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 15 Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden, welke tevens bescherming genieten op grond van de Keur en Legger van het waterschap, zijn bestemd voor:

- a berging en afvoer van water, ijs en sediment, verkeer te water en waterberging;
- b aanleg- en ligplaatsen voor pleziervaart met bijbehorende voorzieningen zoals steigers;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde waaronder duikers, bruggen, oeverbeschoeiingen, keermuren voor de waterbeheersing, dammen, steigers en verkeerstekens voor de scheepvaart met dien verstande dat:

- c in afwijking van sub b, behoudens bestaande ligplaatsen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water – ligplaatsen niet toegestaan' geen aanleg- of ligplaatsen met bijbehorende voorzieningen zoals steigers zijn toegestaan.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde anders dan voor de waterwegaanduiding, geleiding of tolheffing voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de bouwhoogte van bruggen en viaducten bedraagt maximaal: 3 m;
- b de bouwhoogte van steigers bedraagt maximaal: 1 m.

15.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels: Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan.

15.4 Afwijking van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 15.1 sub c voor het toestaan van tijdelijke aanleg- of ligplaatsen (met steigers) voor beroepsvaart indien dit noodzakelijk is voor een goede bedrijfsuitoefening en mits uit het oogpunt van een goede en veilige doorstroming van het scheepvaartverkeer geen belemmeringen ontstaan, zoals moet blijken uit een advies van Rijkswaterstaat.

Artikel 16 **Wonen**

16.1 Bestemmingsomschrijving

16.1.1 Algemeen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a woningen;
 - b aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - c een schippersinternaat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – schippersinternaat';
 - d water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven.

16.1.2 Aan huis verbonden beroepen/bedrijven

Onder de uitoefening van aan huis verbonden beroepen/bedrijven in samenhang met het wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van een aan huis verbonden beroepen/bedrijven voor zover:

- a het vloeroppervlak in gebruik voor aan huis verbonden beroepen/bedrijven niet groter is dan 30% van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot een maximum oppervlak van 50 m²;
- b ten behoeve van aan huis verbonden beroepen/bedrijven wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de ASVV-richtlijnen;
- c het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- d het gebruik niet gepaard gaat met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan het uitoefenen van het aan huisverbonden beroep;
- e het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- g de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan).

16.2 Bouwregels

16.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b de goothoogte bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven goothoogte;
- c in afwijking van sub b bedraagt de maximale goothoogte aan de achtergevel de bestaande goothoogte;
- d de bouwhoogte bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte;
- e de verticale bouwdiepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen.

16.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping mag (het verlengde van) de voorgevel van de bebouwing gelegen aan het weggedeelte waaraan het zijerf grenst, niet overschrijden;
- b de diepte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 3 m, gemeten vanaf de oorspronkelijke achter- of zijgevel van de woning;
- c het gezamenlijke oppervlak, voor zover gebouwd per hoofdgebouw buiten het bouwvlak, bedraagt maximaal 50 m² bij zij- en achtererven met een gezamenlijk oppervlak kleiner of gelijk aan 500 m² en maximaal 100 m² bij zij- en achtererven groter dan 500 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het totale zij- en achtererf niet meer mag bedragen dan 50%;
- d de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt minimaal 1 m;
- e indien het achtererf grenst aan een weg, openbaar groen of water, dan dient de afstand van aan- en uitbouwen tot aan deze weg, dit groen of water minimaal 1 m te bedragen;
- f vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mogen op het achtererf in de bouwperceelsgrens gebouwd worden tenzij het achtererf grenst aan een weg, openbaar groen of water, dan bedraagt de afstand minimaal 1 m;
- g goothoogte van een aan- of uitbouw bedraagt maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,30 m met dien verstande dat de goothoogte niet meer dan 4 m mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 m;
- h goothoogte van een bijgebouw of overkapping bedraagt maximaal 3 m en de bouwhoogte maximaal 5 m;
- i indien een aan- of uitbouw of overkapping met een kap wordt gerealiseerd of op het zijerf een aan- of uitbouw met een kap wordt gerealiseerd dan dient de dakhelling gelijk te zijn aan de dakhelling van het hoofdgebouw met dien verstande dat:
 - 1 - de nok niet afgetopt mag zijn, en
 - 2 - de bouwhoogte van de aan- of uitbouw minimaal 2 m lager moet zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;

16.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal:

- a erf- en terreinafscheidingen 1 m;
- b erf- en terreinafscheidingen indien gebouwd meer dan 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel(s) van het hoofdgebouw en gebouwd meer dan 1 m van de weg of het openbaar groen 2 m;
- c overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 1 m.

16.2.4 Dakterrassen

Uitsluitend bestaande dakterrassen zijn toegestaan.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Afwijking dakopbouw

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 16.2.1 voor het toestaan van een dakopbouw.

16.3.2 Vereisten afwijking

Afwijking als bedoeld in artikel 16.3.1 kan slechts worden verleend, mits:

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

16.4 Afwijken van de gebruiksregels

16.4.1 Afwijking aan huis verbonden beroep of bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 16.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden beroep of bedrijf in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits:

- a de oppervlakte maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 50 m²;
- b ten behoeve van aan huis verbonden beroepen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de ASVV-richtlijnen;
- c het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- d het gebruik niet gepaard gaat met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan het uitoefenen van het aan huisverbonden beroep;
- e het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- g de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan);
- h de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- i het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 17 **Wonen - Uit te werken**

17.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor Wonen - Uit te werken aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a woningen;
 - b aan huis verbonden beroepen;
 - c wegen, straten, wandel- en fietspaden;
 - d parkeer-, groen-, speel- en nutsvoorzieningen, waaronder begrepen een ondergrondse parkeergarage;
 - e waterlopen en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, tuinen en erven, waarbij aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen uitsluitend zijn toegestaan bij eengezinswoningen.

17.2 **Uitwerking**

17.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de oriëntatie van de hoofdgebouwen voor woningen dient gericht te zijn op de Ringdijk;
- b de bouwhoogte van de hoofdgebouwen voor woningen is maximaal 12 m;
- c de bouwhoogte van gebouwen voor het waterbussyteem bedraagt maximaal 4 m; het gezamenlijk oppervlak bedraagt ten hoogste 250 m²;
- d voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen geldt de regeling zoals opgenomen in artikel 16.2.2;
- e voor aan huis verbonden beroep geldt de regeling zoals opgenomen in artikel 15.1.2;
- f ten aanzien van overige bouwwerken, geen bouwwerk geldt de regeling zoals opgenomen in artikel 16.3.2 met dien verstande dat speelvoorzieningen zijn toegestaan tot een hoogte van maximaal 6 m;

17.2.2 Afwijkingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in de uitwerking afwijkingsbevoegdheden op te nemen met betrekking tot:

- a het vergroten van de in de uitwerking voorgeschreven bouwhoogte tot maximaal 24 m;
- b het toestaan van bedrijf aan huis met inachtneming van de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 16.4;
- c het vergroten van maximale oppervlak bijgebouwen tot 100 m²; met dien verstande dat afwijking slechts wordt verleend indien de stedenbouwkundige hoofdopzet niet wordt gewijzigd en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

17.2.3 Nadere eisenregeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in de uitwerking nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a de situering en afmeting van verhardingen, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- b de situering, onderlinge afstanden, afmetingen en hoofdvorm van hoofdgebouwen en bijgebouwen;

c de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouw zijnde;

Indien zulks noodzakelijk is:

- 1 voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
- 2 ter voorkoming van een onevenredige aantasting van aangrenzende gronden;
- 3 ter bevordering van de verkeers-, sociale- en brandveiligheid;
- 4 ter voldoening aan het gestelde in de Wet geluidhinder.

Artikel 18 **Leiding - Water**

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Water aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor:

- a een waterleiding;
- b een belemmerde strook.

18.2 Bouwregels

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

- a op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 18.1 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.

18.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

18.4 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

18.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Water zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende 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 rooien van diepwortelende en hoogopgaande beplantingen en bomen;
- d het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- g het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

18.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van artikel 18.4.1 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 artikel 18.4.1 bedoeld;
- b normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

18.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 18.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

Artikel 19 Waarde - Archeologische verwachting

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Archeologische verwachting aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

19.2 Bouwregels

- 19.2.1 Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 19.1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- 19.2.2 Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming 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, of;
 - een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m², of;
 - een bouwwerk dat zonder graaf- of heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

19.3 Afwijken van de bouwregels

- 19.3.1 Afwijking
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 19.2.2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels mits aan de hand van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische resten aanwezig zijn.
- 19.3.2 Afwijkingsmogelijkheden
Voorts kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 19.2.2 indien:
- een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het betrokken terrein in voldoende mate is vastgesteld;
 - de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.

19.4 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

- 19.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 19.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
- het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 100 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
 - het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;

- c het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

19.4.2 Uitzonderingen

Het verbod, zoals in artikel 19.4.1 bedoeld, is niet van toepassing, indien de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

- a reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsgunning;
- c ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

19.4.3 Verlening

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 19.4.1 wordt in ieder geval verleend, indien aan de hand van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische resten aanwezig zijn.

19.4.4 Verlening

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 19.4.1 wordt voorts verleend, indien:

- a een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het betrokken terrein in voldoende mate is vastgesteld;
- b de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - 1 het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 het doen van opgravingen;
 - 3 begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

19.4.5 Adviesprocedure

Alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 19.4.1 te beslissen, winnen burgemeester en wethouders advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwwerken, werken of werkzaamheden de archeologische belangen niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

19.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door een of meer bestemmingsvlakken met de medebestemming Waarde - Archeologische Verwachting geheel of gedeeltelijke van de verbeelding te verwijderen, indien:

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

Artikel 20 Waterstaat - Waterkering

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden, welke tevens bescherming genieten op grond van de Keur en Legger van het waterschap, zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering;

20.2 Bouwregels

20.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 20.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

20.2.2 Bestaande bouwwerken

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming 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.

20.3 Afwijking van de bouwregels

20.3.1 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 20.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen mits het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad.

20.3.2 Adviesprocedure

Alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.3.1 te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door voorgenomen bouwactiviteiten het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 21 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

21.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor Waterstaat - Waterstaatkundige functie, welke tevens bescherming genieten op grond van de Keur en Leggers van het waterschap, zijn primair bestemd voor de waterhuishouding.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 21.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

21.2.2 Bestaande bouwwerken

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)voorschriften, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voorzover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid.

21.3 Afwijking van de bouwregels

21.3.1 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 21.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen mits het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad.

21.3.2 Adviesprocedure

Alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 21.3.1 te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterstaatkundige functie omtrent de vraag of door voorgenomen bouwactiviteiten het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

3 Algemene regels

Artikel 22 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 23 Algemene bouwregels

23.1 Bestaande maatvoering

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of Wabo tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

23.2 Bestaande afstanden

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of Wabo tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

23.3 Ondergronds bouwen

Het bepaalde in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels omtrent de situering en de oppervlakte van bouwwerken, alsmede het bebouwingspercentage, is van overeenkomstige wijze van toepassing op ondergrondse bouwwerken, tenzij in de bouwregels van hoofdstuk 2 specifieke regels zijn opgenomen ten aanzien van ondergrondse bouwwerken, in welk geval die specifieke regels gelden.

Artikel 24 Algemene gebruiksregels

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d een gebruik van gronden en bouwwerken voor de stalling of opslag van (sta)caravans.

Artikel 25 Algemene aanduidingsregels

25.1 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

25.1.1 Aanduidingomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn, naast voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening, met bijbehorende bouwwerken geen gebouw zijnde.

25.1.2 Bouwregels

- a in afwijking van het bepaalde bij de andere mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.
- b gebouwen mogen niet worden gebouwd.
- c bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde maximaal 3 m.

25.1.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.1.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van het waterleidingbedrijf.

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

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 25.1.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
- e het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- f werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.

25.1.5 Verlening omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 25.1.4 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van het waterleidingbedrijf.

25.1.6 Uitzonderingen omgevingsvergunning

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 25.1.4 is nodig voor:

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

25.2 Parkeergarage

25.2.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'parkeergarage' aangewezen gronden zijn, naast de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een ondergrondse parkeergarage.

25.2.2 Bouwregels

Naast het bepaalde in de ter plaatse voorkomende bestemmingen mag tevens ten behoeve van een ondergrondse parkeergarage worden gebouwd, waarbij de diepte maximaal 5 m bedraagt.

Artikel 26 **Algemene afwijkingsregels**

26.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b 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;
- c de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.

26.2 Afwijking als bedoeld in artikel 26.1 kan slechts worden verleend, mits:

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

Artikel 27 Algemene wijzigingsregels

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

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

Artikel 28 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmeting van:

- a gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van:
 - 1 een samenhangend straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - 2 de verkeersveiligheid;
 - 3 de sociale veiligheid;
 - 4 de brandveiligheid;
 - 5 de milieusituatie;
 - 6 de gebruiksmogelijkheid van aangrenzende gronden;
- b werken ten behoeve van nutsvoorzieningen (waaronder kabels en leidingen), verkeers- en vervoersvoorzieningen en groenvoorzieningen.

Artikel 29 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f de ruimte tussen bouwwerken.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 30 Overgangsrecht

30.1 Overgangsrecht bouwwerken

30.1.1 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, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

30.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 30.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 30.1.1 met maximaal 10%.

30.1.3 Uitzondering

Artikel 30.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

30.2 Overgangsrecht gebruik

30.2.1 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.

30.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 30.2.1, 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.

30.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 30.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

30.2.4 Uitzondering

Artikel 30.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 31 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Maasboulevard van de gemeente Zwijndrecht.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 18 juni 2013.

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....