

Emmen, Delftlanden

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

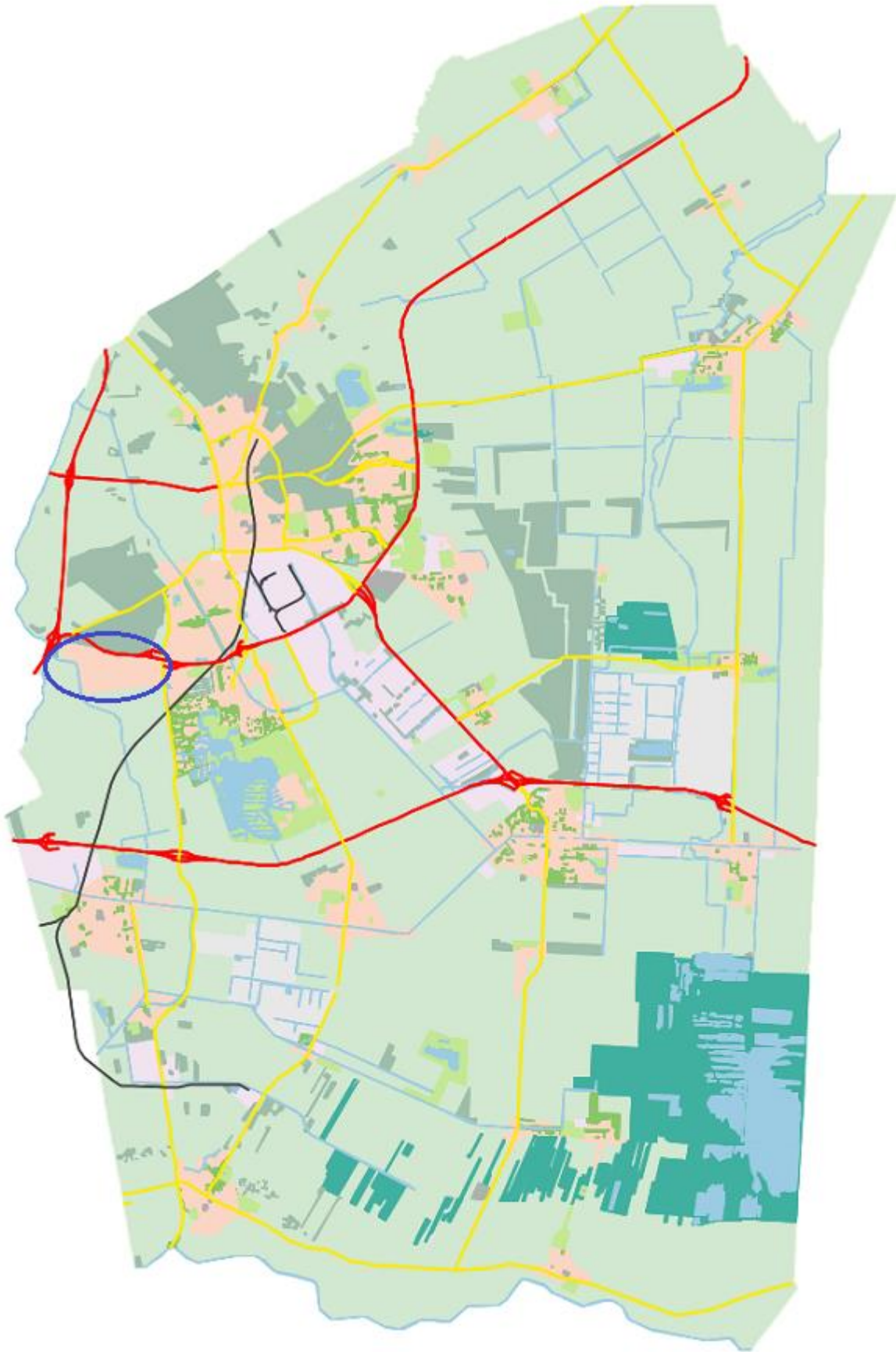
De gemeente Emmen is voortdurend bezig met het actualiseren van de bestemmingsplannen. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geldt de verplichting dat alle bestemmingsplannen die ouder zijn dan 10 jaar op 1 juli 2013 moeten zijn herzien. Delftlanden is momenteel deels niet in een actueel bestemmingsplan vervat. Vanuit onder meer een effectieve en efficiënte inzet van de ruimtelijke ordeningsinstrumenten kiest de gemeente Emmen voor Delftlanden voor het toepassen van het instrument beheersverordening, geregeld in artikel 3.38 en 3.39 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Een beheersverordening is bedoeld voor gebieden waarin nieuwe ontwikkelingen niet worden verwacht en legt de bestaande situatie (gebouwen en functies) vast. Nieuwe plannen en initiatieven die niet passen in de beheersverordening zijn echter mogelijk. Er kan een omgevingsvergunning in afwijking van de beheersverordening worden verleend mits de aanvraag past in het gemeentelijk beleid.

Vooruitlopend op een integrale bestemmingsplanherziening is deze beheersverordening opgesteld, waarin de huidige planologisch-juridische regeling, dan wel het bestaande gebruik (opnieuw) is vastgelegd.

1.2 Ligging en begrenzing verordeningsgebied

Het verordeningsgebied Delftlanden ligt ten zuidwesten van de kern Emmen (zie figuur 1-1). Het verordeningsgebied wordt in het noorden begrensd door het Noordbargerbos en de Rondweg, aan de oostzijde door het bedrijvenpark Waanderveld en in het westen door de Sleenerstroom. Ten zuiden van het verordeningsgebied was oorspronkelijk Delftlanden-II gepland, maar als gevolg van de veranderde marktsituatie is niet de verwachting dat deze tweede fase nog gerealiseerd gaat worden.



Figuur 1-1: Ligging verordeningengebied binnen de gemeente Emmen



Figuur 1-2: Luchtfoto verordeningsgebied beheersverordening Emmen, Delftlanden (situatie 2015)

1.3 Huidige planologische regeling

Voor het verordeningsgebied is op 31 maart 2005 het bestemmingsplan Emmen, Delftlanden-I vastgesteld en door Gedeputeerde Staten bij besluit van 24 juni 2005 goedgekeurd. In dit bestemmingsplan zijn een aantal uitwerkingsverplichtingen opgenomen. Via de volgende drie uitwerkingsplannen zijn alle woonbestemmingen nader uitgewerkt:

- Uitwerkingsplan Emmen, Delftlanden-I, 1^e uitwerking, vastgesteld op 1 november 2005;
- Uitwerkingsplan Emmen, Delftlanden-I, 2^e uitwerking, vastgesteld op 15 mei 2007;
- Uitwerkingsplan Emmen, Delftlanden-I, 3^e uitwerking, vastgesteld op 18 augustus 2009.

Voor de overige bestemmingen is het bestemmingsplan Emmen, Delftlanden-I nog van kracht.

Bovenstaande bestemmingsplannen worden geheel en/of gedeeltelijk vervangen door deze beheersverordening.

Daarnaast zijn er twee vergunningen verleend die nu in deze beheersverordening zijn verwerkt:

- Planologische vrijstelling en bouwvergunning voor de bouw van een Informatiecentrum Delftlanden, Zandzoom 22;
- Omgevingsvergunning Emmen, Delftlanden MFA Zandzoom 19 voor de omzetting van een tijdelijk naar permanent bouwwerk voor onderwijsvoorzieningen;

1.4 De beheersverordening

Een beheersverordening is een beheersregeling voor het bestaand gebruik voor een gebied met een lage dynamiek waarin geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien. Het begrip "bestaand" kan zowel "eng" als "ruim" worden uitgelegd. In deze beheersverordening wordt het begrip "bestaand" in ruime zin gehanteerd en worden de regelingen in de vigerende bestemmingsplannen en de verleende vrijstellingen/ontheffingen/omgevingsvergunningen als uitgangspunt genomen. Dit houdt in dat ook niet benutte mogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen worden meegenomen. Bij een beheersverordening moet het gaan om beheer en niet om het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen. Uitbreidingen conform de vigerende bestemmingsplannen worden dan ook niet als een ruimtelijke ontwikkeling aangemerkt. Ook nog niet bebouwde gronden mogen conform de mogelijkheden in de vigerende bestemmingsplannen worden bebouwd.

1.5 Leeswijzer

De beheersverordening is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie in het beheersgebied. Daarna wordt in hoofdstuk 3 het beleid en in hoofdstuk 4 de milieu- en omgevingsaspecten uiteengezet. Hoofdstuk 5 geeft een juridische toelichting op de beheersverordening en in hoofdstuk 6 wordt op de uitvoerbaarheid hiervan ingegaan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens wordt ingezoomd op het verordeningengebied is het van belang de bestaande structuur te beschrijven en te analyseren. Daarom wordt eerst een korte beschrijving van de ruimtelijke en functionele structuur van het verordeningengebied uiteengezet.

2.1 Beschrijving oorspronkelijk landschap

De verordeningengebied is gesitueerd in het zuidwesten van de kern Emmen op de gradiënt van de Drentse Hondsrug en het op de westelijke flank daarvan gelegen stroomgebied van de Sleenerstroom. Het gebied bevindt zich op de overgang van een bebost stuifzandgebied naar een open landbouwgebied in het beekdal van de Sleenerstroom (van dicht naar open) en in het overgangengebied tussen het Drentse esdorpenlandschap en het veenkoloniale landschap (droog naar nat en van hoog naar laag).

Via ruilverkaveling is in de jaren 60 van de 20^e eeuw de Zandzoom aangelegd. De Zandzoom is van oorsprong een landbouwweg met beplantingssingels. Gelijktijdig met de aanleg van de Zandzoom is een nieuwe waterloop gegraven, de Sleenerstroom. Ten noorden van de Zandzoom was hoofdzakelijk sprake van akkerbouw. In dit gebied zijn ook nog een aantal van de oorspronkelijke houtwallen aanwezig. Ten zuidwesten van de Zandzoom en ten westen van de Sleenerstroom was het land in het algemeen in gebruik als weidegrond, voor een deel aangemerkt als beschermd broedgebied. De bebouwing was beperkt en bestond uit een paar landbouwbedrijven aan de Zandzoom.

In de terreinhoogtes en zanddieptes is nog iets van het oorspronkelijke landschap te herkennen, zoals het langzaam aflopen van het terrein naar de Sleenerstroom. Ook van de loop van de oorspronkelijke zijstroompjes is vooral die van de Oude Delft in de hoogtelijnenkaart te herkennen. De zanddieptes corresponderen hiermee in grote lijnen: de grootste zanddieptes liggen in of nabij de oude beddingen van de Oude en Nieuwe Delft.

2.2 Stedenbouwkundige structuur

In de gehele Delftlanden is de groen- en waterstructuur een belangrijke drager, een zorgvuldig vormgegeven woonmilieu vormt de invulling. Het gebied bestaat uit een compartimentering die ingegeven is door de landschappelijke onderlegger. Het landschapsvenster (oost-west georiënteerd) fungeert als overgang en speelt een belangrijke rol in de recreatieve sfeer en in de waterhuishouding.

In het plangebied is de oorspronkelijke noord-zuid richting nog duidelijk herkenbaar middels noord-zuid gerichte houtwallen. De overgang van het bebouwde gebied in de 1^e fase naar het landschapsvenster wordt gevormd door de nieuw aangelegde Zandzoom. Langs de Rondweg en de Nieuw-Amsterdamsestraat markeren accenten de toegang tot het gebied. Een eenduidig vormgegeven ring vormt de ontsluiting tot de verschillende woonvelden.



Figuur 2-1: Stedenbouwkundig plan Delftlanden - I (bron: bestemmingsplan Emmen, Delftlanden-I)

Landschappelijke compartimentering

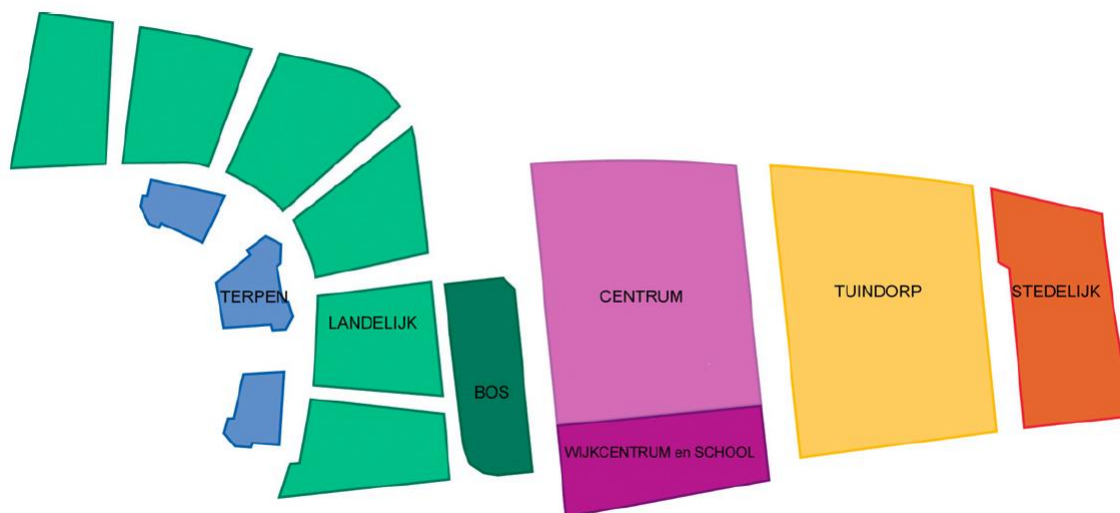
Bestaande houtwallen, de Sleenerstroom, de nieuw aan te leggen Zandzoom, de groene scheggen en het geïntroduceerde landschapsvenster compartimenteren en structureren de 1e fase van de Delftlanden. Op een lager schaalniveau compartimenteren bestaande en nieuwe noord-zuid gerichte houtwallen en groene scheggen het gebied. Tussen de verschillende groene scheggen liggen de woonvelden die elk een eigen invulling en beeld krijgen.

Richtingen

Volgens de Emmense traditie kennen alle woonwijken in hoofdlijnen een noord-zuid en/of oost-west verkavelingsrichting. Ook in de Delftlanden is dit belangrijk stedenbouwkundig principe doorgevoerd. Dit komt overeen met de noord-zuid gerichtheid van het voormalige Slagenlandschap dat het gebied kenmerkte. De oriëntatie en vorm van de woonvelden ten oosten van de Zandzoom lenen zich ook goed voor een dergelijke richting. Daarnaast biedt het goede mogelijkheden voor een duurzame verkaveling op de zon. De overgang met het buitengebied wordt ontleend aan de loop van de Sleenerstroom. Door de bebouwingsclusters in het woonveld landelijk/karakteristiek haaks op de Sleenerstroom te oriënteren is het belang van deze stroom als structurerende lijn en beëindiging/begin van het plangebied benadrukt.

Woonvelden

Per woonveld is een eigen identiteit nagestreefd met bijbehorende dichtheid. Elk woonveld is volgens één stedenbouwkundig principe met bijbehorend architectuurthema vormgegeven om de gehele identiteit per woonveld te versterken. Dit architectuurthema is uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan. De woonvelden hebben een naam gekregen, gerelateerd aan het karakter van de thema's. Het betreffen de woonmilieus Bos, Centrum, Landelijk, Stedelijk, Terp en Tuindorp (zie figuur 2-2).



Figuur 2-2: Woonvelden (bron: bestemmingsplan Emmen, Delftlanden-I)

Op het schaalniveau van Delftlanden – I hebben de woonvelden duidelijk relatie met elkaar. De verschillende niveaus zijn in het beeldkwaliteitsplan nader beschreven. Het karakter en de vorm van de randen van de woonvelden grenzende aan de groene scheggen en richting ontsluitingsring zijn beeldbepalend. Deze zijn daarom op een zorgvuldige wijze vormgegeven. Achterkantsituaties naar deze structurerende elementen worden daarbij vermeden.

Elk woonveld kent één of meerdere karakteristieke plekken, de zogenaamde groenpleinen. Deze dienen als oriëntatiepunt en als speel- en verblijfsplek van de buurt welke door hun inrichting en/of verschijningsvorm een duidelijke uitstraling hebben. Samen met de randen langs de ontsluitingsweg en de groene scheggen bepalen zij voor een groot deel de identiteit per woonveld.

Wijkcentrum + school

Het wijkcentrum zal een levendig karakter hebben vanwege de grotere diversiteit aan functies, waaronder de school met bijbehorende speelpleinen, gymzalen e.d. (school met BSO, kinderdagverblijf e.d.), detailhandel, een medische post en overige buurtvoorzieningen. Het centrum zal zich zowel met een gezicht naar het landschapsvenster als naar de ontsluitingsring presenteren.

Ontsluitingsring

De ontsluitingsring is een structurerende drager vormgegeven als 50 km/uur weg met uitzondering van de verkeerspleintjes waarvoor 30 km/ uur geldt. De ring verbindt alle woonvelden met elkaar en heeft een ontsluitingsfunctie waardoor er niet op geparkeerd mag worden. Op de ontsluitingsring bevinden zich verkeerspleintjes bestraat met elementenverharding die de inleiding en de toegang tot de woonvelden vormen.

Grote pleinen rondom de verkeerspleinen

De identiteit van ieder woonveld wordt gevormd door een groot verblijfsplein dat gekoppeld is aan de verkeerspleintjes. Ieder woonveld kent een eigen verblijfsplein met een per woonveld wisselende vormgeving. Naast dat ze de herkenbaarheid en identiteit per woonveld gestalte geven, vormen ze ook belangrijke oriëntatiepunten binnen de wijk; het verblijfsplein is de plek waar men het woonveld ingaat. Daarnaast worden de pleinen ruimtelijk ingezet om de barrièrewerking van de ontsluitingsweg op te heffen. Middels het plein worden de noord- en zuidzijde van het desbetreffende woonveld zowel functioneel als ruimtelijk met elkaar verbonden.

Randen en geluidswal

Op een aantal verschillende schaalniveaus zijn randen te onderscheiden. Het betreffen randen van het plangebied cq. de 1^e fase en de randen van de woonvelden. Deze randen dienen allen op een zorgvuldige wijze vormgegeven te worden.

Langs het westelijk gelegen open landschap van de 1^e fase is middels een open transparante verkaveling een zachte overgang gecreëerd. Aan de oostzijde maakt de wijk een hard stenig front naar de Nieuw-Amsterdamsestraat, met een geluidswering. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door een groene geluidswal die evenwijdig gesitueerd is aan de Rondweg, langs de delen waarbij te weinig ruimte is om een geluidswal te realiseren is een geluidsscherm geplaatst. Vanaf de Rondweg bepaald deze geluidswal dan ook het beeld. Om de geluidswal in te passen in de omgeving en te betrekken bij het wonen wordt het mogelijk gemaakt om de geluidswal bij de tuinen van de woningen te trekken. Hierbij geldt wel dat indien er gebouwd wordt op of tegen de geluidswal dit projectmatig moet plaatsvinden (bebouwing moet hetzelfde zijn) en dat deze bebouwing niet vanaf de Rondweg zichtbaar mag zijn. De zuidzijde van het te bebouwen gebied in de 1^e fase wordt begrensd door het landschapsvenster en de verlegde Zandzoom met haar groene uitstraling. Binnen de 1^e fase hebben de verschillende woonvelden randen richting de groene scheggen en de ontsluitingsring. Richting de groene scheggen zijn voorkanten van woningen gesitueerd om een representatieve uitstraling naar buiten te bewerkstelligen en gebruik te maken van de kwaliteit "wonen aan het groen". Omdat de ontsluitingsring als belangrijke hoofddrager zeer beeldbepalend is, zijn de voorzijden van de woningen op de ring georiënteerd zodat de wijk zich op een representatieve manier presenteert naar deze ring. De bebouwing aan beide zijden van de ring heeft een duidelijke relatie met elkaar. Zo wordt de ruimtelijke barrièrewerking van de ontsluitingsring opgeheven.

Accenten

Accenten zorgen voor oriëntatie binnen de wijk, maar hebben afhankelijk van hun situering ook een bovenwijkse functie. Die met een bovenwijkse functie zijn accenten van de eerste orde en op wijkniveau van de tweede orde. Een accent betekent bebouwing met een hogere bouwhoogte en/of een architectonische verbijzondering. Met name appartementengebouwen lenen zich voor een accent in de hoogte.

Langs de Rondweg en de Nieuw-Amsterdamsestraat markeren de accenten de entree en hoekpunten van het plangebied. In de woonwijk worden accenten van een lagere orde ter hoogte van de (verkeers)pleinen en aan einden van zichtlijnen geplaatst. Kunstwerken kunnen fungeren als accenten in de openbare ruimte.



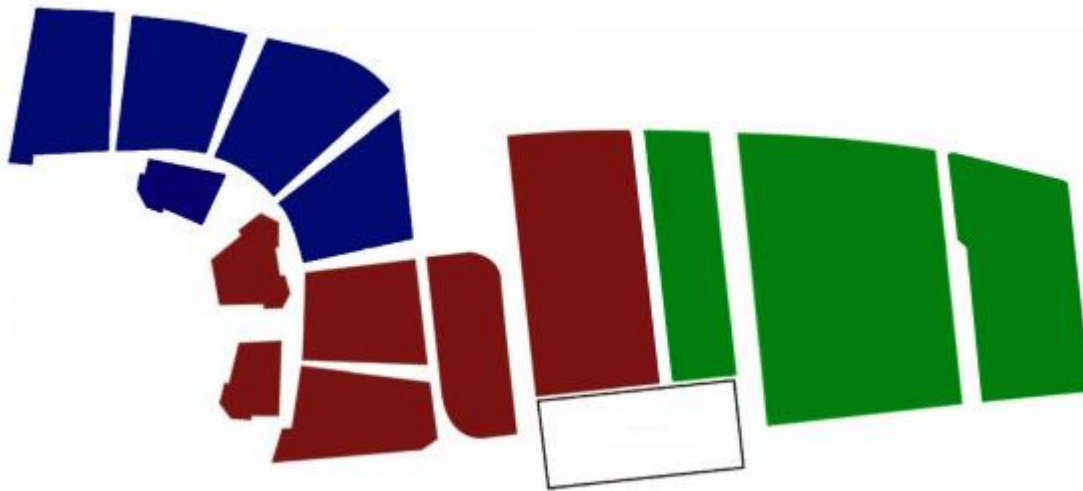
Figuur 2-3: Accenten (bron: bestemmingsplan Emmen, Delftlanden-I)

2.3 Beeldkwaliteitsplan

Bij het bestemmingsplan Delftlanden-I hoort het beeldkwaliteitsplan Delftlanden-I. Bij elk uitwerkingsplan is dat beeldkwaliteitsplan nader uitgewerkt voor de binnen dat uitwerkingsplan behandelde woonmilieus en toegevoegd aan de Welstandsnota. Hierdoor hebben de beeldkwaliteitsplannen rechtskracht en toetsingswaarde.

In Figuur 2-4 is aangegeven welk beeldkwaliteitsplan voor welk deelgebied van toepassing is:

- Groen: Beeldkwaliteitsplan Delftlanden-I, 1^e uitwerking;
- Rood: Beeldkwaliteitsplan Delftlanden-I, 2^e uitwerking;
- Blauw: Beeldkwaliteitsplan Delftlanden-I, 3^e uitwerking.



Figuur 2-4: Beeldkwaliteitsplannen Delftlanden-I

Hoofdstuk 3 **Beleid**

Op verschillende niveaus gelden beleidsnota's die betrekking hebben op het verordeningsgebied.

3.1 **Rijksbeleid**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 van kracht geworden en verder uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Met deze structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van het rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De structuurvisie en het Barro geven geen specifieke uitgangspunten voor het verordeningsgebied omdat de bestaande planologische situatie wordt vastgelegd en er geen sprake is van nieuwe, ruimtelijk relevante ontwikkelingen.

3.2 **Provinciaal beleid**

Op 2 juli 2014 hebben Provinciale Staten ingestemd met de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014. De omgevingsvisie is inwerking getreden op 20 augustus 2014 en is voor Drenthe een centraal visiedocument. De visie formuleert belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein.

In de Provinciale Omgevingsverordening (POV) vertaalt de provincie Drenthe haar omgevingsvisie (deels) door naar een verordening voor zover het planologische relevante aspecten betreft. Daarnaast is de provincie verplicht vanuit het Barro een verordening voor daarin opgesomde thema's te hanteren. Het Barro bevat geen nieuw rijksbeleid, maar is een 'beleidsneutrale' vertaling.

De omgevingsvisie en de POV geven geen specifieke uitgangspunten voor het verordeningsgebied omdat de bestaande planologische situatie wordt vastgelegd en er geen sprake is van nieuwe, ruimtelijk relevante ontwikkelingen.

3.3 **Gemeentelijk beleid**

Op gemeentelijk niveau zijn met name de volgende beleidsnota's van belang:

- Structuurvisie Emmen 2020, Veelzijdigheid Troef;
- Woonvisie 2012-2017, Thuis in Emmen;
- Welstandsnota, Koers op Kwaliteit;
- Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan 2012-2020, Oog voor Mobiliteit;
- Beleidsnota Archeologie 2013-2018.
- (ontwerp-)Structuurvisie Emmen, Water

De gemeentelijke beleidsnota's geven voor het verordeningengebied geen ontwikkelingen aan die voor deze beheersverordening van belang zijn. Echter, wanneer nieuwe plannen en initiatieven aan de orde zijn en deze passen binnen het gestelde in de gemeentelijke beleidsnota's, kan met een omgevingsvergunning in afwijking van de beheersverordening, medewerking worden verleend.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Een beheersverordening is conserverend van aard. Voor zover bouwmogelijkheden ontwikkelingen mogelijk maakt, gaat het om ontwikkelingen die ook al in de vigerende bestemmingsplannen zijn geregeld en dus als 'bestaand' kunnen worden beschouwd. Om die reden is de afweging per aspect beknopt weergegeven.

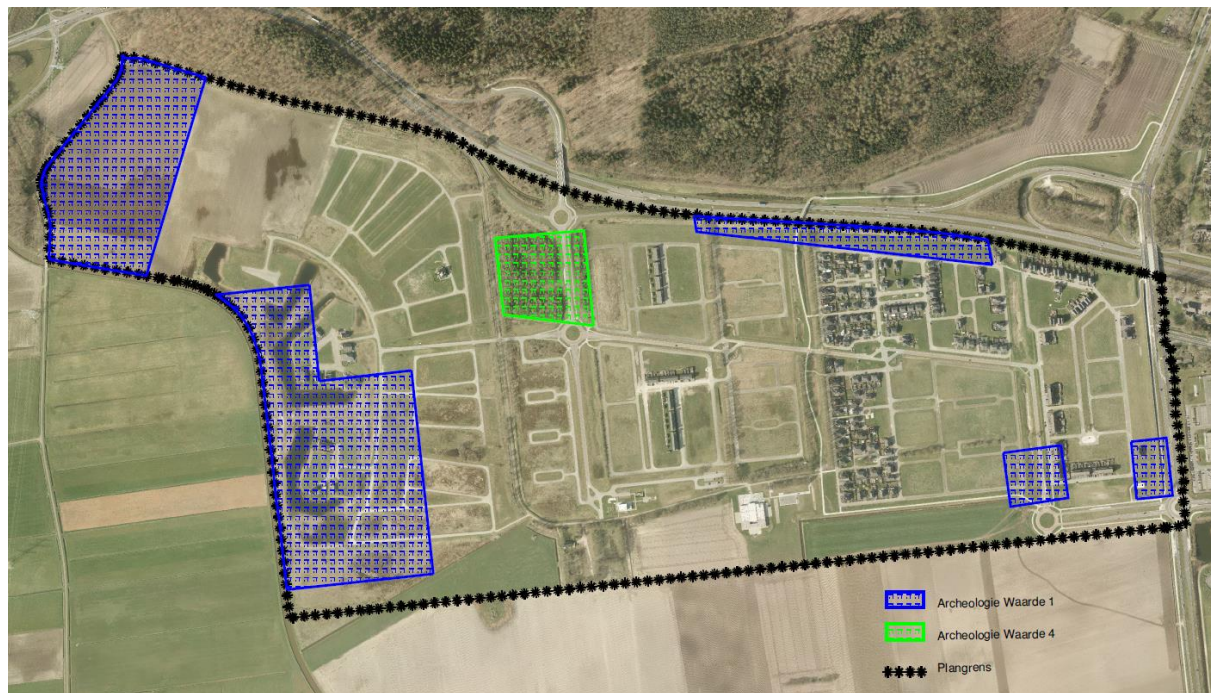
Wanneer in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, die niet op grond van deze beheersverordening mogelijk zijn, zal daarvoor een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure worden opgestart (inclusief onderzoeksverplichtingen).

4.1 Archeologie en monumenten

4.1.1 Archeologie

In het kader van de Monumentenwet en de Culturele Alliantie tussen de gemeente Emmen en de provincie Drenthe heeft de raad op 30 mei 2013 de Beleidsnota Archeologie 2013-2018, gemeente Emmen vastgesteld. Uit gedaan archeologisch onderzoek blijkt dat nog een klein deel van de wijk de Waarde - Archeologie 4 kent. Dit is in het bosdeel, hier kon destijds geen onderzoek worden uitgevoerd.

In het noordoosten loopt een strook met Waarde - Archeologie 1 en in het zuidoosten zijn twee gebieden met Waarde - Archeologie 1. Tevens kent de wijk in het westen twee gebieden met Waarde - Archeologie 1. Dit zijn gebieden waar vondsten zijn gedaan en nog nadere onderzoek moet worden uitgevoerd (zie figuur 4-1).



Figuur 4-1: Archeologische waarden in verordeningengebied

Waarde - Archeologie 1

Onder Waarde - Archeologie 1 zijn terreinen geschaard met een - uit eerder onderzoek - bekende archeologische waarde. Het betreft terreinen die door het Rijk en de provincie zijn gekwalificeerd als (zeer) hoog archeologisch waardevol: vele grafheuvels, een enkele nederzetting en één veenweg. Met name de grafheuvels zijn door hun geringe omvang – meestal minder dan 100m² - zeer kwetsbaar voor bodemingrepen. Voor Waarde - archeologie 1 is een minimum oppervlak voor bodemverstoringen opgenomen van 0 m² en een diepte van 30 cm onder maaiveld. Objecten met de bestemming Waarde - Archeologie 1 zijn bijvoorbeeld alle AMK-terreinen met uitzondering van de historische kernen.

Waarde - Archeologie 4: Gebieden met middelhoge of hoge archeologische waarden

Dit zijn gebieden waar op basis van de geologische en bodemkundige opbouw en reeds aangetroffen archeologische resten een (middel)hoge kans op het aantreffen van (intacte) archeologische vindplaatsen bestaat. Deze zones worden gekenmerkt door een - al dan niet verscholen onder het huidige maaiveld -redelijk gaaf landschap met dekzandruggen en dekzandkoppen. Van concrete vindplaatsen is hier echter vooralsnog geen sprake. In hoofdzaak geldt een grote trefkans op nederzettingen, grafvelden, losse boerderijen, wegen, dijken, linies, kleine jachtkampen en losse vondsten uit alle perioden. In de gemeente Emmen zijn dit globaal het gedeelte op de Hondsrug, de beekdalen en de delen van het veengebied dat niet tot in de ondergrond zijn ontgonnen.

Voor Waarde - Archeologie 4 is een minimum oppervlak voor bodemverstoringen opgenomen van 1.000 m² en een diepte van 30 cm onder maaiveld. Bij terreinen met een agrarische bestemming geldt een vrijstelling van de onderzoeksplicht voor niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (niet-kerend woelen) tot maximaal 10 centimeter onder de bouwvoor, de zogenaamde woellaag. Algemeen aanvaard is een bouwvoordiepte van 30 cm (30 cm +10 cm principe).

4.1.2 Monumenten

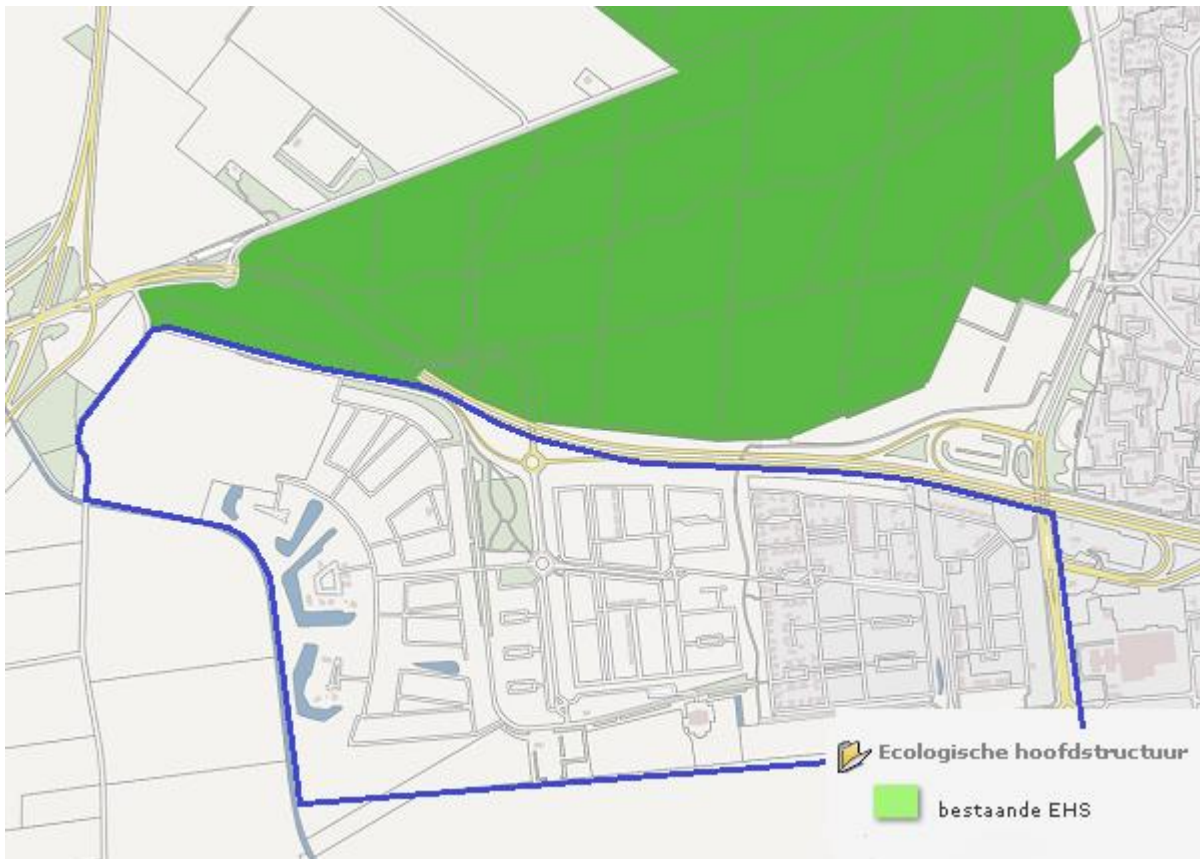
In het verordeningengebied bevinden zich geen monumenten.

4.2 Ecologie

4.2.1 Gebiedsbescherming

Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen die een hoge wettelijke bescherming kennen. Hiervoor zijn Natura 2000- en gebieden deel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen.

Ten noorden van het verordeningengebied bevindt zich het Noordbargerbos dat onderdeel uitmaakt van de EHS (zie figuur 4-2). Gezien het conserverende karakter van de beheersverordening is geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met een negatief effect op het gebied.



Figuur 4-2: Ligging verordeningengebied ten opzichte van EHS (bron: POV Drenthe)

4.2.2 Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en Faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

Omdat de beheersverordening een conserverend karakter heeft en er geen sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen behoeft in het kader van deze beheersverordening geen nader onderzoek plaats te vinden. Wel zal, indien wordt gebouwd of een andere activiteit plaats vindt, op basis van de zorgplicht uit de Flora- en faunawet rekening gehouden moeten worden met aanwezige beschermde soorten.

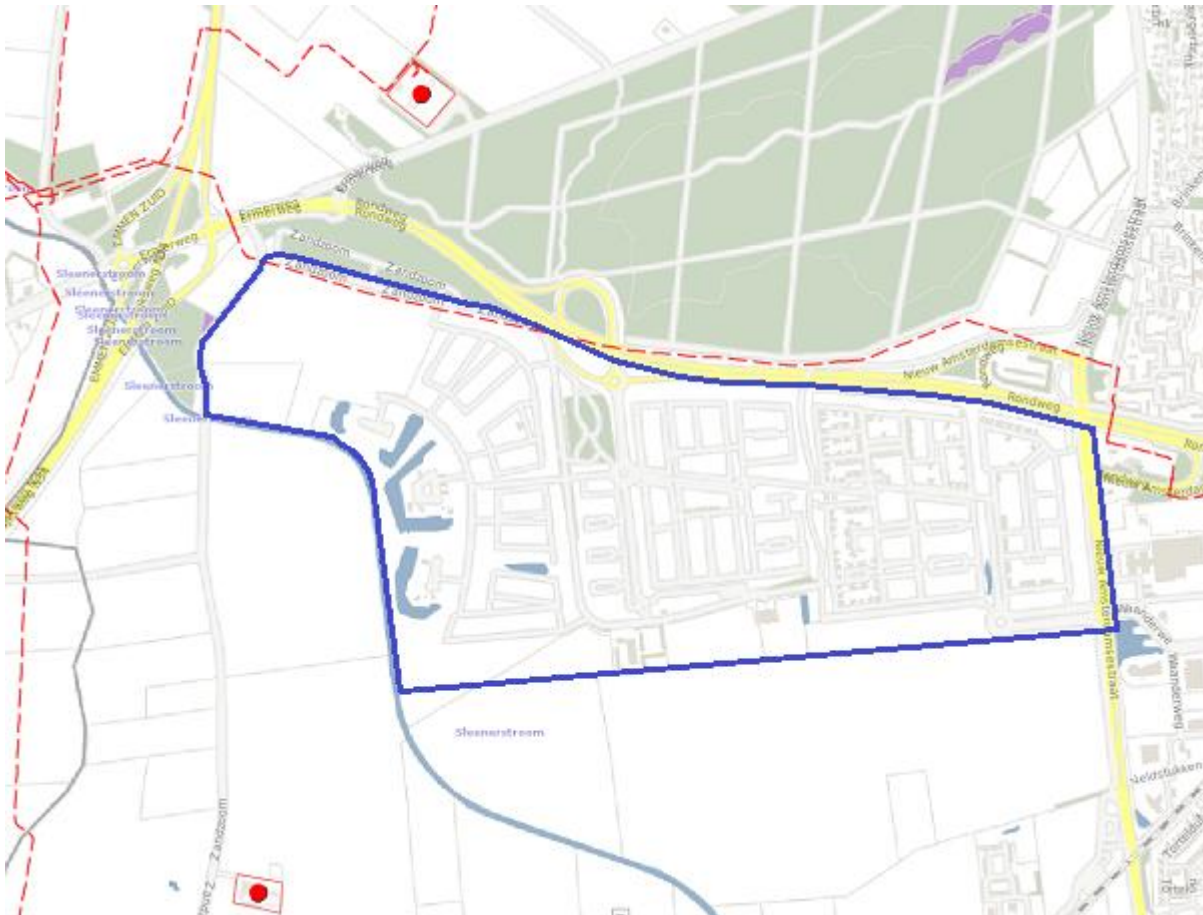
4.3 Fysieke veiligheid

4.3.1 Bevi-inrichtingen

Het verordeningengebied is geïnventariseerd op de aanwezigheid van zogenoemde Bevi-inrichtingen (vergunde situatie en feitelijke situatie). Hieruit blijkt dat binnen het verordeningengebied geen risicobronnen zijn gelegen. Realisatie van nieuwe inrichtingen die externe veiligheid risicocontouren met zich meebrengen is binnen het verordeningengebied niet toegestaan.

Circa 450 meter ten noorden van het verordeningengebied bevindt zich een Bevi-inrichting, te weten de gasdrooginstallatie aan de Emmerweg (zie figuur 4-3). Het verordeningengebied ligt ruim buiten het invloedsgebied.

Daarnaast bevindt zich circa 600 meter ten zuiden van het verordeningengebied een bovengrondse propaangastank. Deze valt echter niet onder het Bevi.



Figuur 4-3: Ligging verordeningengebied ten opzichte van Bevi-inrichtingen en buisleidingen (bron: risicokaart)

4.3.2 Buisleidingen

In en rond het verordeningengebied zijn meerdere hogedruk aardgastransportleidingen aanwezig (zie figuur 4-3), te weten:

- ten westen van het verordeningengebied ligt op circa 330 meter een leiding van de NAM met een diameter van 16 inch en een druk van 66,2 bar. De risicocontour voor het plaatsgebonden risico ligt op de leiding en daarmee buiten het verordeningengebied;
- ten noordwesten van het verordeningengebied ligt op circa 420 meter een leiding van de NAM met een diameter van 8 inch en een druk van 66,2 bar. De risicocontour voor het plaatsgebonden risico ligt op de leiding en daarmee buiten het verordeningengebied;
- in (en net ten noorden van) het verordeningengebied ligt de leiding N-522-60 met een diameter van 15,98 inch en een druk van 40 bar. De risicocontour voor het plaatsgebonden risico ligt op de leiding;

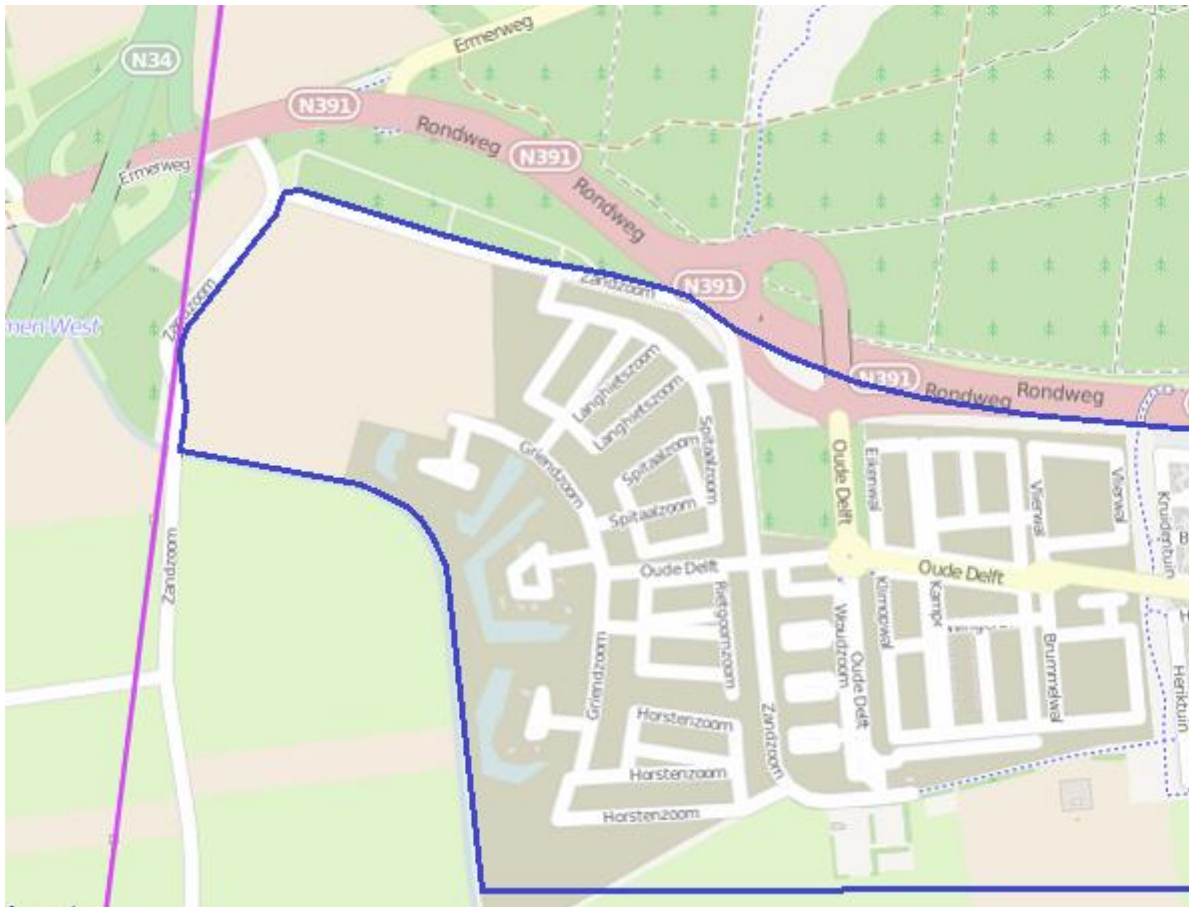
Vanuit het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) of Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) ligt er geen verplichting om bij een beheersverordening een nieuwe QRA op te laten stellen. In 2012 is door het steunpunt Externe Veiligheid van de provincie Drenthe het groepsrisico van, onder andere, de deels door het verordeningengebied lopende buisleiding N-522-60 berekend. Uit die berekening is gebleken dat het groepsrisico ver onder de oriënterende waarde ligt en daarmee aanvaardbaar is. Omdat de beheersverordening geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is er geen sprake van een verdere toename van het groepsrisico.

4.3.3 Hoogspanningslijnen

Exact over de westelijke punt van het verordeningengebied lopen hoogspanningslijnen (zie figuur 4-4). Het betreft een combilijn van 110 en 380 kV die in beheer is van TenneT.

De Rijksoverheid adviseert om bij de vaststelling van ruimtelijke plannen, zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig in objecten verblijven binnen een zone rond bovengrondse hoogspanningsleidingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla. Voor de hoogspanningslijnen door het verordeningengebied geldt een indicatieve zone van 125 meter aan weerszijden van de hoogspanningslijnen.

Weliswaar valt binnen deze indicatieve zone een woonbestemming, maar omdat de beheersverordening geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, heeft de indicatieve zone geen gevolgen voor deze geprojecteerde woningen.



Figuur 4-4: Ligging verordeninggebied ten opzichte van hoogspanningslijnen (bron: RIVM Netkaart)

4.3.4 Vervoer gevaarlijke stoffen

Er bevinden zich geen wegen en spoorwegen in de directe nabijheid van het verordeninggebied waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De A37, de N862 en de spoorlijn, waarover wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, liggen op een te grote afstand van het verordeninggebied om van invloed te zijn.

4.3.5 Gegevens ten behoeve van nadere inrichting in het verordeninggebied

Voor de inrichting van het gebied zijn de volgende zaken van belang:

1. Voor het bestrijden van een brand is de brandweer afhankelijk van een goede bluswatervoorziening. Conform de Wet op de Veiligheidsregio moet een gemeente zorgen voor een openbare bluswatervoorziening. Bij locaties waar geen toereikende openbare bluswatervoorziening kan worden aangelegd, zal de eigenaar moeten zorgen voor een doeltreffende niet-openbare bluswatervoorziening in overleg met de brandweer. Vanaf 1 januari 2014 maakt de brandweer gebruik van tankautospuiter en tankwagens, aangevuld met vulpunten voor de tankwagens als primaire bluswatervoorziening. Er zijn geen aanvullende voorzieningen noodzakelijk.
2. Op grond van de Wet op de veiligheidsregio (okt. 2010) is de Veiligheidsregio Drenthe, in geval van calamiteit, verantwoordelijk voor het waarschuwen en alarmeren van de bevolking door middel van het Waarschuwings- en alarmeringssysteem. Als gevolg van deze taak zijn binnen de gemeente sirenes geplaatst op een zodanige wijze dat een optimale dekking gerealiseerd is binnen de gemeente. Er kan gesteld worden dat het plangebied binnen de dekking van het WAS-stelsel gelegen is.
3. Het is belangrijk dat in geval van calamiteiten hulpverleningsdiensten direct ter plaatse kunnen komen en zonder beperkingen hulp kunnen verlenen. Om die reden dienen alle objecten in het plangebied via twee onafhankelijke wegen bereikbaar te zijn voor de hulpverleningsdiensten. Het gebied voldoet aan deze vereisten.
4. Het dekkingsplan van de Veiligheidsregio Drenthe, vastgesteld in december 2013, geeft in het kort het volgende weer:

Het brandverloop verloopt tegenwoordig zo snel dat 3 zaken zeer belangrijk zijn om slachtoffers te voorkomen: het voorkomen van brand, het ontdekken van brand en het vluchten bij brand. Bij het vluchten bij brand heeft men een eigen verantwoordelijkheid of is men aangewezen op de BHV – organisatie. De brandweer heeft als taak het houden van een brandscheiding ter voorkoming van branduitbreiding en het beschermen van niet-zelfredzame personen achter die scheiding. Gezien de opkomsttijd van de Delftlanden minder dan 15 minuten is en rekening houdend met een inzetijd van 5 minuten is de brandweer in beginsel wel in staat een brandscheiding van 30 minuten te houden. Daarnaast is de Delftlanden van na 2003 waardoor de woningen conform bouwregelgeving standaard zijn voorzien van woningrookmelders. Hiermee is een onderlinge afstemming van de BIObiz-maatregelen (Bouwkundige voorzieningen, Installatietechnische voorzieningen, Organisatorische voorzieningen, brandweeropkomsttijd, inventaris en de zelfredzaamheid van de aanwezigen) naar behoren geregeld.

4.4 Milieu

4.4.1 Vormvrije m.e.r.

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Eén van de belangrijkste wijzigingen in het Besluit is de invoering van een vormvrije m.e.r.-beoordeling voor activiteiten die genoemd worden op de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage, maar onder de daar genoemde drempelwaarden liggen. Hier is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen, zodat een vormvrije m.e.r.-beoordeling achterwege gelaten kan worden.

4.4.2 Milieuzonering

Ten behoeve van de milieuzonering is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem "Bedrijven en milieuzonering" ontwikkeld in de vorm van een bedrijvenlijst, waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieuideling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtlijnafstanden.

Aangezien de bestaande situatie wordt vastgelegd in de beheersverordening, is en blijft de bestaande milieuhygiënische situatie gehandhaafd en is een verslechtering niet mogelijk.

4.4.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen door drie verschillende geluidsbronnen: industrie, spoorwegverkeer en wegverkeer.

Industrie

In de directe nabijheid van het verordeningengebied ligt het bedrijventerrein Waanderveld. Dit terrein geeft geen geluidhinder in het verordeningengebied.

Spoorwegverkeer

De spoorlijn ten zuidoosten van het verordeningengebied kent een geluidzone op grond van de geluidplafondkaart. Deze zone ligt echter ruim buiten het verordeningengebied en heeft dan ook geen invloed op geluidsgevoelige bestemmingen in het verordeningengebied.

Wegverkeer

In de Wgh is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn onder andere wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

Het geluid op de woningen wordt bepaald door een aantal wegen. De 50 dB(A)-contour, inclusief aftrek ingevolge art. 103 van de Wgh, is als volgt:

- Rondweg: 140 meter vanaf de zijkant van de weg, behalve daar waar de Rondweg 3 meter lager ligt dan het maaiveld, daar is de afstand 13 meter;
- Nieuwe-Amsterdamsestraat (gedeeltelijk 50 km/uur, 4 rijstroken): 85 meter vanaf de zijkant van de weg;
- N34: 270 meter vanaf de zijkant van de weg.

Langs een groot gedeelte van deze wegen is een geluidswal of geluidsscherm aangebracht. Daar waar de gebouwen boven de geluidswal of -scherm uitsteken zijn de geluidsniveaus hoger. Voor de woningen met een hoger geluidsniveau dan 50 dB(A) moeten de gevel(s) als een zogenaamde "dove gevel" worden uitgevoerd, danwel met een andere technische oplossing. Voorwaarde is dan wel dat die gevel geen te openen delen heeft.

Ook de geluidbelasting van de hoofdontsluiting, binnen het verordeningengebied, op de woningen is onderzocht. Met name rond de verkeerspleintjes is er sprake van een verhoogde geluidbelasting. De

verkeerspleintjes worden ingericht als 30 km/uur-gebied waardoor de overlast beperkt is. De geluidscontour van de hoofdontsluiting is op de verbeelding weergegeven en binnen deze geluidscontour is de realisatie van geluidsgevoelige bebouwing niet mogelijk.

4.4.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is onderdeel van de Wet milieubeheer. In de wet zijn normen opgenomen voor de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of als een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt.

Met behulp van het rekenmodel CAR II versie 4.0 is in het kader van het bestemmingsplan Delftlanden - I berekend wat de gehalten van de verschillende stoffen zijn die in het kader van het Besluit Luchtkwaliteit worden getoetst. Uit die berekeningen volgt dat de toename van het verkeer op de Rondweg en de Nieuw-Amsterdamsestraat door de bouw van Delftlanden niet leidt tot een overschrijding van de normen. Omdat de beheersverordening geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt is er geen sprake van een verdere toename van de gehalten van de verschillende stoffen of de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen.

4.4.5 Bodem

In zijn algemeenheid kan op basis van historische informatie worden gesteld dat de bodem van het verordeningengebied als onverdacht kan worden aangemerkt. Uitzondering op deze hypothese zijn de boererven waar ten gevolge van bijvoorbeeld olieopslag lokaal bodemverontreiniging kan zijn ontstaan. Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken voor het bestemmingsplan Delftlanden - I is gebleken dat deze hypothese juist is met uitzondering van een aantal geringe verontreinigingen in de bovengrond en een regionaal vaak voorkomende verhoging van gehalten aan zware metalen in het grondwater, maar dat is mogelijk van natuurlijke oorsprong.

De conclusie uit de bodemonderzoeken was dat deze verontreinigingen planrealisering niet in de weg staat, maar dat bij de uitvoering en realisering hiermee rekening zal worden gehouden.

4.5 Water

Het verordeningengebied valt onder het beheersgebied van het waterschap Vechtstromen dat zorg draagt voor de kwaliteit van het oppervlaktewater in het gebied en dat de grotere wateren en sloten beheert, alsmede de waterkeringen, zoals geregeld in de Waterwet. Ook is het waterschap belast met het peilbeheer in het beheersgebied.

Gezien de omvang van de woonwijk en de lange termijn van realisatie is vanaf het begin van de planvoorbereiding van het bestemmingsplan Delftlanden - I het waterschap hierbij betrokken en zijn afspraken gemaakt die in het bestemmingsplan zijn verwerkt. Voor de watergangen en waterpartijen in het verordeningengebied geldt dat de bestaande planologische situatie wordt gecontinueerd. De kwaliteit- en kwantiteitsfunctie van het water in het beheersgebied is hiermee gewaarborgd.

In de ontwerp-structuurvisie Water 2014 is voor (een deel van) de Sleenerstroom een zoekgebied aangewezen. Voor dat gebied moet als uitwerking van de structuurvisie nader onderzocht worden op welke wijze herstel van het beekdal vormgegeven gaat worden. Voor de beheersverordening Delftlanden heeft dit geen consequenties aangezien het zoekgebied ten westen van het verordeningengebied ligt.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Inleiding

In de beheersverordening is de bestaande situatie vastgelegd door middel van een besluitgebied. Het begrip "bestaand" is gedefinieerd in de begripsbepalingen van de regels. De feitelijk aanwezige bebouwing en het feitelijk aanwezige gebruik vallen hieronder. Maar ook de nog onbebouwde gronden vallen onder de bestaande situatie. Dit betekent dat de gronden bebouwd mogen worden conform de regels van de huidige bestemmingsplannen. De beheersverordening maakt onderscheid in bouwregels en gebruiksregels. Hierbij is aangesloten op de planologische mogelijkheden van de geldende bestemmingsplannen.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Bij de beheersverordening is een verbeelding opgenomen die overeenkomt met de verbeelding van een bestemmingsplan. Deze verbeelding is qua systematiek hetzelfde opgesteld als een bestemmingsplan (getekend conform de SVBP) om de vergelijkbaarheid met andere plannen binnen de gemeente zo optimaal mogelijk te houden. De verbeelding geeft in samenhang met de regels aan voor welke functie het betreffende perceel gebruikt mag worden en wat de bouwmogelijkheden zijn. De toegelaten gebruiksmogelijkheden zijn 1 op 1 overgenomen uit de geldende bestemmingsplannen (en eventueel verleende vergunningen waarbij vrijstelling/afwijking van het bestemmingsplan is verleend).

5.3 Toelichting op de regels

De regels zijn een juridische vertaling van het planologisch en ruimtelijk beleid van de gemeente, provincie en het rijk. De regels zijn een juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bebouwing, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bebouwing. Bij het opstellen van de regels is geprobeerd om de regels zo beperkt mogelijk te houden door alleen te regelen wat nodig is.

Gebruiksregels

Per bestemming is aangegeven voor welk gebruik de gronden zijn bedoeld. Indien daar aanleiding voor bestaat, wordt via de specifieke gebruiksregels expliciet aangegeven waarvoor de gronden niet zijn bedoeld en/of waarvoor en op welke wijze de gronden wel gebruikt kunnen worden.

Bouwregels

In een aantal bestemmingen zijn bouwregels opgenomen. Met deze bouwregels worden de bouwmogelijkheden gereguleerd. Uitgangspunt bij het bouwen van hoofdgebouwen is dat hoofdgebouwen altijd binnen een bouwvlak worden gebouwd en voorgevels van deze hoofdgebouwen in de gevellijn. Dit betekent dat indien er vervangende bebouwing wordt geprojecteerd, deze in de gevellijn moet worden teruggebouwd. Verder worden in de bouwregels onder andere regels ten aanzien van maximale bebouwing, bouwhoogtes en dakhelling opgenomen.

Flexibiliteit

Soms is het gewenst om af te wijken van de gestelde regels. Hiervoor zijn in de beheersverordening flexibiliteitsbepalingen overgenomen uit de huidige bestemmingsplannen om op specifieke situaties in te kunnen spelen. De uitvoering van de flexibiliteitsregelingen ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Het toepassen van deze regelingen is geen automatisme. Voordat wordt besloten dat van de geldende regels in de beheersverordening kan worden afgeweken zal eerst bekeken worden wat de consequenties zijn van de afwijking op de leefomgeving.

In de beheersverordening zijn de volgende flexibiliteitsregelingen opgenomen:

- Afwijken van de bouwregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Nadere eisen;
- Algemene afwijkingsregels;

De afwijkingen van de bouw- of gebruiksregels maken afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven. Door het inwerking treden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden verschillende vergunningen en besluiten, zoals de milieuvergunning, de bouwvergunning, afwijkingen van het bestemmingsplan en de kapvergunning gebundeld in een integrale omgevingsvergunning. Toestemming van burgemeester en wethouders voor een afwijking van de bouw- of gebruiksregels kan zodoende worden verkregen door het aanvragen van een omgevingsvergunning

Met de nadere eisen kunnen ondergeschikte zaken aan gebouwen worden aangepast. Het gaat hierbij om zaken zoals het aanpassen van de vorm of de situering van een bouwwerk of de inrichting van een terrein. Met 'nadere eisen' kunnen geen ingrijpende veranderingen plaatsvinden in de bestemmingen.

Bij toepassing van een afwijking en/of nadere eisen wordt het beoordelingskader gehanteerd zoals in de onderstaande tabel is weergegeven. Deze lijst geeft de afwegingscriteria aan die meegewogen moeten worden bij de afweging of een omgevingsvergunning wordt verleend en/of het toepassen van de nadere eisen. Op deze wijze kunnen interpretatieproblemen worden vermeden en wordt aan gebruikers van de in het verordeningengebied gelegen gronden zoveel mogelijk rechtszekerheid geboden. De uitvoering van deze flexibiliteitsbepalingen zal plaatsvinden via de omgevingsvergunning.

Bij toepassing van een ontheffing en/of nadere eis mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de volgende criteria:

1. Woonsituatie:

Ten aanzien van de woonsituatie dient rekening gehouden te worden met het in stand houden en/ of garanderen van een goede woonsituatie, hierbij dient gelet te worden op:

- i. de verkeersaantrekkende werking en de parkeerbehoefte;
- ii. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- iii. de lichttoetreding/bezinning ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
- iv. het uitzicht;
- v. de aanwezigheid van voldoende privacy.

2. Straat- en bebouwingsbeeld:

In het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing dient aandacht gegeven te worden aan:

- i. een goede verhouding tussen bouwmassa's en open ruimte, (landschappelijke inpassing);
- ii. de verhouding tussen de hoogte breedte van gebouwen;
- iii. gevelbeelden;
- iv. de samenhang van de bouwvorm met nabij gelegen bebouwing;
- v. de hoogtedifferentiatie;
- vi. de situering van gebouwen op het perceel;
- vii. de geleiding van de gebouwen indien de oppervlakte meer dan 1.000m² bedraagt.

3. Cultuurhistorie

- i. cultuurhistorische waarden en archeologische waarden;

4. Verkeersveiligheid

Ten waarborging van verkeersveiligheid dient rekening gehouden te worden met:

- i. verkeersaantrekkende werking, toename van de verkeersintensiteit en de parkeerbehoefte;
- ii. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- iii. benodigde uitzichthoeken van wegen;
- iv. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
- v. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg en of fiets- en voetpaden;
- vi. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte.

5. Sociale veiligheid

Ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is dient rekening gehouden te worden:

- i. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
- ii. de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.

6. Brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding

Ten aanzien van de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding dient rekening gehouden te worden met de volgende aspecten:

- i. aanwezigheid van kwetsbare objecten;
- ii. de aanwezigheid en routing van vluchtwegen;
- iii. de bereikbaarheid van de bouwwerken;
- iv. de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.

7. Milieusituatie:

Ter waarborging en ter voorkoming van een milieukundig ongewenste situatie als gevolg van een ruimtelijke ingreep dient rekening gehouden te worden met:

- i. de mate van hinder voor de omliggende functies;
- ii. de gevolgen voor de externe veiligheid;

iii.	de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
iv.	de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
v.	de gevolgen voor de bodemkwaliteit;
vi.	de gevolgen voor de (grond)waterkwaliteit;
vii.	de situering van gebouwen ten opzichte van het water.
8. Gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen	
Ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken is het niet toegestaan op enig terrein zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, waarvan de toestand op dat moment overeenkomt met het plan, een situatie zou ontstaan die niet meer overeenkomt met het plan of waardoor een reeds bestaande afwijking van het plan zou worden vergroot.	

Figuur 5-1: Beoordelingscriteria afwijkingen en nader eisen

Opzet regels

De planregels van deze beheersverordening zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2. Gebruiks- en bouwregels;
- Hoofdstuk 3. Algemene regels;
- Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels.

De inhoud van de verschillende hoofdstukken wordt als volgt toegelicht:

5.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 worden diverse begrippen welke in de planregels worden gehanteerd nader verklaard. Dit om mogelijke interpretatieproblemen te voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

Artikel 1 Begripsbepalingen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (verordening en verordeningsgebied) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden artikelsgewijs de op de verbeelding aangegeven besluitvlakken omschreven en wordt toegelicht op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Behalve de besluitvlakken zijn binnen de beheersverordening besluitsubvlakken en gebiedsaanduidingen te onderscheiden. Deze bevatten specificaties met betrekking tot gebruik of bouwen.

4.2 Nieuwe bouwwerken Bos

De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor bos. Binnen deze bestemming is indicatief een verkeersontsluiting aangegeven. Deze bestemming mag maximaal 50 meter worden geschoven met de ligging van de op -en afritten, de fiets- en voetpaden en de daarop aansluitende wijkontsluitingswegen. Binnen deze bestemming is voor het uitvoeren van werkzaamheden een omgevingsvergunning voor de activiteit aanleg nodig behalve voor de aanleg van geluidswallen en geluidsschermen resp. taluds ten behoeve van fiets- en voetpaden en werkzaamheden die plaatsvinden binnen het kader van het normale onderhoud, noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond of het al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

4.3 Nieuwe bouwwerken Centrum

De bestemming Centrum dient te voorzien in wijkcentrumfuncties zoals winkels, horeca, wijk- en/of buurtvoorzieningen, openbare en/of bijzondere doeleinden, waaronder voorzieningen ten behoeve van medische doeleinden zoals een groepspraktijk voor huisartsen of fysiotherapie, openbaar bestuur, verenigingsleven, onderwijs, kunsten, cultuur, recreatie, fysieke en geestelijke volksgezondheid en daarmee naar de aard gelijk te stellen functies. Onder deze bestemming wordt mede begrepen incidentele bebouwing en gebruik voor sportvoorzieningen met een bovenwijks karakter. Deze gronden zijn tevens bestemd voor woondoeleinden (al dan niet gestapeld). Waarbij geldt dat voor woningen boven winkels, scholen, etc. een maximale bouwhoogte van 25,50 meter geldt.

4.4 Nieuwe bouwwerken Groen

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groen, bermen, waterpartijen, inritten en bijbehorende voorzieningen.

4.5 Nieuwe bouwwerken Groen - Landschapsvenster

De voor Landschapsvenster aangewezen gronden zijn primair bestemd voor groenvoorziening met een overwegend open karakter, maar deze gronden mogen ook worden gebruikt voor het telen / kweken van agrarische en/of tuinbouwproducten, mits dat gebruik een relatie heeft met het gebruik van de zorg- of stadsboerderij, sportvelden en manifestatieterrein.

In verband met de gefaseerde inrichting van het venster is het mogelijk dat het venster in de eerste jaren, afhankelijk van de voortgang in de woonwijk, agrarisch te benutten.

Binnen het met de gebiedsaanduiding "Stadsboerderij" aangegeven gebied is een bebouwing toegestaan ter oppervlakte en met een bouwhoogte van de bestaande bebouwing ten behoeve van de ontwikkeling van een bij het karakter van het landschapsvenster passende bebouwing. Gehele of gedeeltelijke nieuwbouw mag binnen het gebied met de gebiedsaanduiding "Stadsboerderij" slechts tot maximaal 50% van het oppervlak van de bestaande bebouwing plaatsvinden. Op deze wijze wordt de bestaande bebouwing in geval van algehele nieuwbouw gehalveerd. De bestaande bebouwing binnen het gebied met de gebiedsaanduiding "Stadsboerderij" mag overigens niet meer vergroot worden.

4.6 Nieuwe bouwwerken Groen - Structuurgroen

De op de verbeelding voor Structuurgroen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorziening met een deels opstaand karakter, met daarbij behorende fietsstroken en voetpaden, waterpartijen en de daarbij behorende andere bouwwerken, waaronder uitdrukkelijk geluidswallen, geluidsschermen en taluds ten behoeve van fietspaden en het oprit zijn begrepen. Tevens zijn binnen deze bestemming voorzieningen ten behoeve van sport en spel toegestaan.

Op de verbeelding zijn waardevolle boombeplanting en houtwallen aangegeven met de gebiedsaanduiding "houtwallen van hoge landschappelijke en ook cultuurhistorische waarde" en "solitaire bomen van hoge en ook cultuurhistorische waarde". Deze boombeplanting dient als wezenlijk onderdeel van het na te streven stedenbouwkundige beeld te worden gehandhaafd en beschermd. Bij de afweging om een verzoek om omgevingsvergunning voor de activiteit kappen wordt de betekenis van deze boombeplanting voor het stedenbouwkundige beeld uitdrukkelijk in de beoordeling betrokken.

4.7 Nieuwe bouwwerken Verkeer

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bedoeld voor de bovenwijkse ontsluitingsweg Nieuw Amsterdamsestraat.

4.8 Nieuwe bouwwerken Verkeer - Verblijf

De voor Verkeer en Verblijf aangewezen gronden zijn bedoeld voor de ontsluiting van het verordeningsgebied. Naast het verkeersaspect, worden ook parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen in deze bestemming gerealiseerd. Tevens mogen binnen de bestemming geluidswallen en -schermen gerealiseerd worden.

4.9 Nieuwe bouwwerken Water

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor waterpartijen, waaronder waterlopen, met daarbij behorende andere bouwwerken, voet- en fietsverbindingen en kunstwerken van artistieke aard. De bestemming water mag, voor zover deze bestemming direct grenst aan de bestemming Centrum, voor maximaal 50% worden omgezet in de bestemming Groen - Landschapsvenster, met dien verstande dat de benodigde waterbergingscapaciteit gewaarborgd blijft. Op deze wijze kan het oppervlak aan water worden gehalveerd ten behoeve van een groenvoorziening waarbij uitgangspunt is dat er voldoende bergingscapaciteit aanwezig blijft.

4.10 Nieuwe bouwwerken Wonen - Bos dubbel tot en met 4.39 Nieuwe bouwwerken Wonen - Tuindorp vrijstaand 3

De woonfunctie komt binnen het verordeningsgebied het meeste voor. Daarom is het met name voor deze functie belangrijk een regeling te treffen, die in voldoende mate op de maatschappelijke behoeften en wensen aansluit.

Binnen de bestemming wordt de mogelijkheid geboden voor de bouw van woonhuizen en de realisatie van daarbij behorende voorzieningen. Dit laatste is tevens bedoeld om ondergeschikte, aan de woonfunctie grenzende voorzieningen (bijvoorbeeld groenvoorzieningen, voetpaden of parkeerterreintjes) waarvan de feitelijke begrenzing niet exact blijkt samen te vallen met de bestemmingsgrens, onder de woonbestemming te brengen.

Om de karakters van de woonvelden te benadrukken heeft ieder woonveld zijn eigen bestemming gekregen (Bos, Centrum, Landelijk, Stedelijk, Terp en Tuindorp) met als besluitsubvlak het aantal te bouwen woningen en specifieke bouwkenmerken.

Er is een onderverdeling ontstaan tussen gestapeld, aaneengesloten, dubbel en vrijstaand wonen:

- Bij "Gestapeld" gaat het om regels voor appartementengebouwen;
- Bij "Aaneengesloten" gaat het om grondgebonden woningen waarvan meer dan 2 woningen onder 1 kap zijn geplaatst (rijwoningen).
- Bij "Dubbel" gaat het om grondgebonden twee-onder-één kapwoningen, danwel grondgebonden woningen die door middel van een garage, berging of bijgebouw aan elkaar geschakeld zijn waaronder tevens begrepen niet geschakelde woningen waarbij het bijgebouw aangebouwd aan het hoofdgebouw op de perceelsgrens wordt gerealiseerd.
- Bij "Vrijstaand" gaat het om regels die gelden voor grondgebonden vrijstaande woningen.

Wat betreft het aantal m² dat maximaal per bouwperceel mag worden bebouwd geldt dat het totaal aantal m² bebouwing aan hoofdgebouwen en bijgebouwen:

- bij aaneengesloten woningen maximaal 135 m² bedraagt, dit is inclusief maximaal 35 m² aan bijgebouwen.
- bij dubbele woningen maximaal 150 m², dit is inclusief maximaal 50 m² aan bijgebouwen;
- bij vrijstaande woningen maximaal 40% van het bouwperceel met een maximum van 175 m², dit is inclusief maximaal 50 m² aan bijgebouwen;

Met behulp van een afwijkingsbepaling kan het college van burgemeester en wethouders in sommige gevallen afwijken van de totale oppervlakte aan bebouwing en de maximale oppervlakte aan bijgebouwen.

Met het oog op de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van woningen kiest de gemeente voor iets ruimere mogelijkheden voor beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis dan bij de meeste gemeenten gebruikelijk is. Hierbij wordt in principe geen onderscheid gemaakt tussen beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten. Achtergrond hierbij is, dat dit onderscheid in de praktijk vaak nogal arbitrair is en de ruimtelijke effecten van beide soorten van gebruik tot op zekere hoogte vergelijkbaar zijn. De in het bestemmingsplan binnen de bestemmingen Wonen mogelijk gemaakte beroeps- en bedrijfsactiviteiten omvatten daarom zowel de klassieke "vrije" beroepen (arts, advocaat, notaris e.d.) als ook de overige beroepsmatige (makelaar, accountant e.d.) en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten (kapper, schoonheidsspecialist e.d.).

Om de aanvaardbaarheid in het concrete geval te kunnen afwegen tegen de belangen die samenhangen met de in de omgeving gevestigde functies, zijn deze beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten gekoppeld aan een separate omgevingsvergunning. Daarbij worden toetsingscriteria gehanteerd die de toepassing van de afwijking begrenzen.

4.40 Leiding - Gas

De ondergrondse (hoofd)aardgastransportleiding met belemmeringsstroken valt onder de dubbelbestemming Leiding - Gas. De dubbelbestemming ligt op een strook aan weerszijden van de (hoofd)gastransportleidingen. De regeling voorziet in de aanwezigheid van de leidingen en in de bescherming ervan. Binnen de in de regels aangegeven strook mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de leidingen. Voor werkzaamheden die schadelijk kunnen zijn voor de leidingen is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

4.41 Leiding - Hoogspanningsverbinding

De bovengrondse hoogspanningsverbindingen met belemmeringsstrook valt onder de dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding. De dubbelbestemming ligt op een strook aan weerszijden van de hoogspanningsverbindingen. De regeling voorziet in de aanwezigheid van de leidingen en in de bescherming ervan. Binnen de in de regels aangegeven strook mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de leidingen. Voor werkzaamheden die schadelijk kunnen zijn voor de leidingen is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

5.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 van de regels bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in afzonderlijke artikelen onder te brengen.

Artikel 5 Anti-dubbelregel

Met dit artikel wordt voorkomen dat meer wordt gebouwd dan de beheersverordening beoogt. Dit is bijvoorbeeld mogelijk als (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaars in maatvoering verschillen en wisselen. Door verwerving van een extra (bouw)perceel of een gedeelte daarvan, kunnen de gronden niet meegenomen worden met de berekening van de bouwmogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden reeds meegenomen zijn bij de berekening van een eerdere bouwplannen. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om een omgevingsvergunning te verkrijgen.

In dit artikel zijn regels opgenomen voor het bouwen van ondergeschikte bouwonderdelen. De genoemde onderdelen mogen de in de regels bepaalde maximale bouwhoogte overschrijden met de in artikel genoemde maten. Hiervoor is bewust gekozen omdat dit duidelijkheid en enige vrijheid aan ontwerpers biedt.

Afwijkingsregels zijn regels waardoor aan de beheersverordening de nodige extra flexibiliteit wordt meegegeven. Toestemming voor afwijking gebeurt door het verlenen van een omgevingsvergunning. Het college van burgemeester en wethouders kan bijvoorbeeld een omgevingsvergunning verlenen voor het 10% vergroten van de bouwmogelijkheden voor goot- en nokhoogte, het bouwen van bijgebouwen in de voorgevel van het hoofdgebouw, het bouwen van het hoofdgebouw maximaal 5 meter achter de gevellijn en het bouwen met een minder steile dakhelling. Daarnaast zijn ten aanzien van het gebruik afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten voor alle woningen of het uitoefenen van bed en breakfast.

De omgevingsvergunningen mogen alleen gebruikt worden indien niet op grond van een andere bepaling in deze regels omgevingsvergunning kan worden verleend. Dit betekent dat niet 2 keer omgevingsvergunning kan worden verleend van eenzelfde bepalingen of dat bepalingen die extra bouwmogelijkheden geven niet cumulatief gebruikt mogen worden.

5.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bestaat uit 3 artikelen, de eerste twee zijn het overgangsrecht ten aanzien van gebruik en bebouwing en de derde is de slotregel waarin de citeertitel van de beheersverordening is aangehaald.

Artikel 7 Overgangsrecht bouwen en Artikel 8 Overgangsrecht gebruik

In dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van legaal bestaand gebruik en legale bestaande bouwwerken opgenomen die afwijken van de (nieuwe) bestemming. Het overgangsrecht beschermt de gevestigde belangen of rechten bij een nieuwe, van de bestaande situatie afwijkende regeling. Dit betekent dat bestaand gebruik en bestaande bouwwerken welke in strijd zijn met de nieuwe beheersverordening, maar reeds aanwezig was ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet, met als doel het uiteindelijk beëindigen van de afwijkende situatie. Voorheen illegale bebouwing en illegaal gebruik worden met het overgangsrecht niet gelegaliseerd.

In de slotregel van de beheersverordening wordt aangegeven op welke wijze de regels van de beheersverordening kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van aangehaald worden als "Regels van de beheersverordening Emmen, Delftlanden".

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Procedure

De Wro kent geen voorbereidingsprocedure voor een beheersverordening. Het vaststellen van een beheersverordening is een besluit tot vaststelling van algemeen verbindende voorschriften. De beheersverordening wordt als ontwerp 6 weken ter inzage gelegd. Binnen de termijn van 6 weken kan een ieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze(n) bij de gemeenteraad kenbaar maken. Tegen het besluit tot vaststellen van een beheersverordening kan geen bezwaar of beroep worden aangetekend.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De beheersverordening voorziet niet in ingrijpende veranderingen waarbij particuliere belangen geschaad zouden kunnen worden. De situatie uit de vigerende bestemmingsplannen wordt voortgezet.

De ontwerpbeheersverordening Emmen, Delftlanden, vervat in het GML-bestand "NL.IMRO.0114.2015012-B501", heeft vanaf 10 juni 2016 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens de terinzage legging zijn géén zienswijzen ingediend.

Wel zijn van drie overlegpartners (positieve) reacties ontvangen. Voor een weergave van deze reacties wordt verwezen naar de als bijlage bij deze beheersverordening gevoegde 'Nota van beantwoording'.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatie­regeling in de Wro en het Bro beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten van een planologisch ontwikkeling door middel van een exploitatieplan of met een exploitatieovereenkomst. Het is echter niet mogelijk een exploitatieplan te koppelen aan een beheersverordening. Aangezien de beheersverordening het bestaande gebruik regelt, zijn aan de uitvoering hiervan ook geen kosten verbonden die ten laste komen van de gemeente. Bovendien biedt de beheersverordening geen mogelijkheid voor nieuwe bouwplannen. Kostenverhaal is alleen bij nieuwe voor bouwplannen mogelijk. Om deze reden is ook het weergeven van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van de inzet van gemeentelijke middelen niet relevant.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 verordening:

de beheersverordening Emmen, Delftlanden van de gemeente Emmen;

1.2 verordeningengebied:

het gebied waarop deze verordening van toepassing is, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0114.2015012-B701 met bijbehorende bestanden;

1.3 achtererf:

gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen;

1.4 achtererfscheiding:

een van de weg afgekeerde zijde van een bouwperceel, met dien verstande, dat wanneer daarvoor volgens het plan meerdere zijden in aanmerking kunnen komen, burgemeester en wethouders bepalen welke zijde als achtererfscheiding dient te worden aangemerkt;

1.5 achtergevel:

de van de weg afgekeerde zijde van een gebouw, met dien verstande, dat wanneer daarvoor volgens het plan meerdere gevels in aanmerking komen, burgemeester en wethouders bepalen welke gevel als achtergevel dient te worden aangemerkt;

1.6 ander(e) bouwwerk(en):

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waaronder o.a. ondergrondse containers worden begrepen;

1.7 ander(e) werk(en):

een werk, geen gebouw zijnde;

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken;

1.9 bebouwingsgrens:

een op de verbeelding aangegeven lijn die, door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze regels zijn toegestaan;

1.10 bebouwingspercentage:

de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van nader aangewezen gronden;

1.11 bedrijfswoning / dienstwoning:

een woning in of bij een dienst- of bedrijfsgebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) personen, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.12 beroepsmatig gebruik van een woning (beroep aan huis):

Het, met behoud van de woonfunctie, gebruik van een gedeelte van een woning en/of een daarbij behorend(e) bijgebouw voor het zelfstandig en onder eigen naam uitoefenen van een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied door een daarvoor specifiek opgeleid persoon. De ruimtelijke uitwerking of uitstraling van het aan huis verbonden beroep moet met de woonfunctie in overeenstemming zijn;

1.13 bestaand gebruik:

het gebruik of mogelijk gebruik van gronden en bouwwerken op het moment van inwerkingtreding van de beheersverordening voorzover dat niet strijdig is met de op dat moment geldend planologisch besluit;

1.14 bestaande bouwwerken:

bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig zijn en niet strijdig met het op dat moment geldend planologisch besluit, dan wel gebouwd kunnen worden krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen;

1.15 besluitvakgrens

een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens vormt van een besluit(sub)vлак;

1.16 besluit(sub)vлак:

een op de verbeelding aangegeven door besluitvakgrenzen omsloten vlak van gronden met dezelfde bestemming;

1.17 bijgebouw(en):

een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals een aan-of uitbouw en aangebouwd en/of vrijstaand bijgebouw;

1.18 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 en het vergroten van een standplaats;

1.19 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 vliering voor zover deze niet toegankelijk is voor personen

1.20 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige bebouwing met één of meer bij elkaar horende bouwwerken is toegestaan;

1.21 bouwperceelgrens:

de lijn, welke de scheiding vormt tussen twee bouwpercelen of tussen bouwperceel en een aangrenzend terrein;

1.22 bouwvlak:

een door bebouwingsgrenzen op de verbeelding aangegeven oppervlak, waarbinnen volgens deze regels bepaalde gebouwen mogen worden opgericht

1.23 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal dat, hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.24 dakopbouw:

de bovenste bouwlaag van een hoofdgebouw, waarbij de oppervlakte maximaal 70 % van de basisoppervlak van het hoofdgebouw bedraagt;

1.25 detailhandel:

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

1.26 eindwoning:

woning in rij altijd aan het einde/ begin van een rij is gesitueerd, waarna direct een nieuwe rij met begin/ eindwoning volgt zonder dat de woningen worden gescheiden door een openbare weg of openbare ruimte; (kan echter wel gescheiden worden door een brandpad);

1.27 erker:

een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, waaronder ook een entreeportaal, bouwkundig bestaande uit een "lichte" constructie met een overwegend transparante uitstraling waarbij het entreeportaal een meer besloten karakter mag hebben;

1.28 escortbedrijf:

het bedrijfsmatig aanbieden van prostitutiediensten die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte van het escortbedrijf wordt uitgeoefend;

1.29 gebouw:

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

1.30 geluidswal en/of geluidsscherm

geluidsreducerende constructie/bouwwerk in de vorm van een geluidswal of geluidsscherm of aan deze constructies gelijk te stellen bouwwerk/ constructie;

1.31 groen:

een openbaar gebied dat is ingericht als berm, park, groenstrook, plantsoen, speelveldje en dergelijke;

1.32 hoekwoning:

woning in rij, (smalle) twee-onder-één/ geschakeld of vrijstaand altijd op een hoek gesitueerd aan de openbare weg of openbare ruimte (dus met twee zijden grenzende aan de openbare ruimte);

1.33 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw is aan te merken;

1.34 horecabedrijf:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt. De volgende categorieën horeca-instellingen worden onderscheiden:

1. horeca-A: horecabedrijven gericht op het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;
2. horeca-B: horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken zoals restaurants, bistro's, grillrooms, en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;
3. horeca-C: horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, met uitzondering van discotheken en nachtclubs;
4. horeca-D: horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken, alsmede horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 en 6.00, zoals nachtclubs;
5. horeca-E: horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions;

1.35 maatschappelijke en commerciële dienstverlening:

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen banken, kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf;

1.36 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van educatieve, sociaal-medische, religieuze, culturele en overheidsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.37 nutsvoorzieningen of nutsbedrijven en semi-openbare nutsvoorzieningen:

voorzieningen/bedrijven die uitsluitend of in hoofdzaak zijn gericht op:

1. de levering van elektriciteit, gas, water en warmte;
2. de verzorging van telecommunicatie;
3. de afvoer en verwerking van afvalstoffen zoals riool, rioolgemaal, waterzuivering en
4. voorzieningen of gebouwen die naar aard daarmee gelijk te stellen zijn;

1.38 peil:

het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein; indien in of op het water wordt gebouwd het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.39 perceelsgrens:

de lijn, welke de scheiding vormt tussen twee bouwpercelen of tussen een bouwperceel en een aangrenzend terrein;

1.40 planzone:

de op de verbeelding aangegeven gebieden, waarvoor bepaalde aanvullende bepalingen gelden;

1.41 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met derden tegen vergoeding;

1.42 prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waaronder mede wordt begrepen een voer- of vaartuig, waarin bedrijfsmatig prostitutie wordt bedreven. Onder een prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf wordt in ieder geval begrepen: raamprostitutie, een privé-huis, een erotische massagesalon, sekstheater, seksbioscoop, sexautomatenhal, bordeel of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar. Onder prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf wordt uitdrukkelijk niet begrepen de thuisprostitutie;

1.43 stadsboerderij:

hieronder wordt begrepen de bestaande voormalige agrarische bebouwing, ingericht en gebruikt ten behoeve van agrarische-, sociale-, educatieve-, onderwijs- en/of recreatieve doeleinden zoals een kinderboerderij. Tevens mag de bebouwing gebruikt worden voor exposities, tentoonstellingen en vergaderingen door en ten behoeve van derden, en mede detailverkoop van hoofdzakelijk binnen de bestemming landschapsvenster geteelde agrarische en/of tuinbouwproducten met een daaraan verbonden koffie- of thee-huis en restaurant (horeca categorie A en B) wordt begrepen.

1.44 technische infrastructuur:

onder technische infrastructuur wordt verstaan de 380 kV hoogspanningslijnen en de aardgastransportleiding;

1.45 thuisprostitutie:

onder thuisprostitutie wordt verstaan een vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostituee en waarbij ook alleen door deze prostituee op dit adres wordt gewerkt als prostituee;

1.46 tussenwoning:

woning in de rij tussen twee andere woningen in (dus met beide zijden direct grenzende aan een andere rijwoning);

1.47 verkeerspleintje:

verkeersoplossing ter plaatse van asverschuiving of richting- verandering van de hoofdontsluiting met eventueel daaraan gekoppeld een halteplaats ten behoeve van het openbaar vervoer;

1.48 voorerf:

gedeelte van het erf dat aan de voorzijde van het gebouw is gelegen;

1.49 voorgevel:

de naar de weg gekeerde zijde van een gebouw, met dien verstande, dat wanneer daarvoor volgens de verordening meerdere gevels in aanmerking kunnen komen, burgemeester en wethouders bepalen welke gevel als voorgevel dient te worden aangemerkt;

1.50 voorgevelrooilijn:

de lijn die, behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde met het vooraanzicht vanaf de weg, niet mag worden overschreden;

1.51 waterlopen:

een sloot, goot of greppel t.b.v. opvang en afvoer van gebiedseigen water en mede bedoeld als verbinding tussen de voor water bestemde gronden;

1.52 weg(en):

alle voor het verkeer openstaande wegen of paden, met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten, vallen in beginsel onder het begrip weg;

1.53 wijkcentrumdoeleinden:

gebouwen of gebouwcomplexen ten dienste van wijkcentrumdoeleinden, waaronder wordt begrepen bebouwing en gebruik ten behoeve van detailhandel, waaronder een supermarkt, maatschappelijke- en commerciële dienstverlening, horeca categorie a tot en met c, wijk- of buurtvoorzieningen, openbare en/of bijzondere doeleinden waaronder wordt begrepen het gebruik van de gebouwen ten behoeve van openbaar bestuur, verenigingsleven, religie, onderwijs, kunsten, cultuur, fysieke en geestelijke volksgezondheid en daarmee naar de aard gelijk te stellen bebouwing, al of niet met bijbehorende (dienst)woningen, voorzover deze voorzieningen een specifiek wijkgebonden karakter dragen; met dien verstande dat hieronder mede incidentele bebouwing en gebruik voor sportvoorzieningen met een bovenwijks karakter wordt begrepen;

1.54 wijk- en buurtvoorzieningen:

wijkgeoriënteerde voorzieningen zoals medische voorzieningen (dokterspost, apotheek), maatschappelijke voorzieningen, recreatieve- en sport voorzieningen, op passend schaalniveau van de wijk;

1.55 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat uitsluitend dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

1.56 woning 2-onder-1 kap / geschakeld / dubbel:

woningen aan 1 zijde gesitueerd op afstand van de erfgrans, woningen geschakeld aan elkaar, waaronder begrepen niet geschakelde woningen waarbij het bijgebouw aangebouwd aan het hoofdgebouw op de perceelsgrens wordt gerealiseerd;

1.57 woning rij (rijwoning) / woning aaneengesloten:

meer dan 2 woningen onder 1 kap (3, 4,);

1.58 woning smalle twee-onder-één kap:

twee grondgebonden aan elkaar geschakelde woningen waarbij de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens maximaal 2 m is;

1.59 woning vrijstaand:

een grondgebonden woning waarbij het hoofdgebouw vrijstaat van naast gelegen hoofdgebouwen;

1.60 woongebouw:

een gebouw, dat twee of meerdere geheel of gedeeltelijk naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.61 woonhuis(zen):

een zelfstandig gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij dubbel, hetzij geschakeld dan wel aaneen gebouwd, dat slechts één woning omvat;

1.62 zijferscheiding:

een scheiding tussen twee bouwpercelen of tussen een bouwperceel en een daarop aansluitende bestemming, met dien verstande dat wanneer daarvoor volgens de verordening meerdere zijden in aanmerking kunnen komen, burgemeester en wethouders bepalen welke zijde als zijferscheiding dient te worden aangemerkt;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de (bouw)hoogte / nokhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen en antennes niet meegerekend;

2.2 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, ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend;

2.3 de dakhelling:

de hellingshoek langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

buitenwerks, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1,00 meter boven peil meegerekend;

2.5 inhoud van een bouwwerk:

boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens;

2.7 bebouwingspercentage:

het mogelijk te bebouwen oppervlak van het bouwperceel uitgedrukt in een percentage van het bouwperceel;

2.8 bouwlagen:

als bouwlaag wordt niet aangemerkt een geheel of nagenoeg geheel onder een schuin dakvlak gelegen onvolledige verdieping, evenmin als souterrains, kelders, garages of daarmee gelijk te stellen ruimten.

Hoofdstuk 2 Gebruiks- en bouwregels

Artikel 3 Gebruiksregels

3.1 Bestaand gebruik

- a. Bestaand gebruik van in het verordeningengebied gelegen gronden en bouwwerken, dat op het tijdstip van inwerking treden van deze verordening plaats heeft op basis van een rechtsgeldig planologisch besluit, mag worden voortgezet, waarbij de volgende besluitvlakken met bijbehorende besluitsubvlakken gelden:
 1. Bos (B);
 2. Centrum (C);
 3. Groen (G);
 4. Groen - Landschapsvenster (G-L);
 5. Groen - Structuurgroen (G-S);
 6. Verkeer (V);
 7. Verkeer - Verblijf (V-V);
 8. Water (W);
 9. Wonen - Bos dubbel (W- Bd);
 10. Wonen - Bos vrijstaand (W-Bv);
 11. Wonen - Centrum aaneengesloten (W-Caeg);
 12. Wonen - Centrum dubbel 1 (W-Cd1);
 13. Wonen - Centrum dubbel 2 (W-Cd2);
 14. Wonen - Centrum dubbel 3 (W-Cd3);
 15. Wonen - Centrum dubbel 4 (W-Cd4);
 16. Wonen - Centrum gestapeld (W-Cg);
 17. Wonen - Centrum vrijstaand 1 (W-Cv1)
 18. Wonen - Centrum vrijstaand 2 (W-Cv2)
 19. Wonen - Centrum vrijstaand 3 (W-Cv3)
 20. Wonen - Landelijk dubbel 1 (W-Ld1);
 21. Wonen - Landelijk dubbel 2 (W-Ld2)
 22. Wonen - Landelijk vrijstaand 1 (W-Lv1)
 23. Wonen - Landelijk vrijstaand 2 (W-Lv2)
 24. Wonen - Landelijk vrijstaand of dubbel (W-Lvd)
 25. Wonen - Stedelijk aaneengesloten 1 (W-Saeg1) ;
 26. Wonen - Stedelijk aaneengesloten 2 (W-Saeg2) ;
 27. Wonen - Stedelijk aaneengesloten 3 (W-Saeg3) ;
 28. Wonen - Stedelijk dubbel (W-Sd);
 29. Wonen - Stedelijk gestapeld 1 (W-Sg1)
 30. Wonen - Stedelijk gestapeld 2 (W-Sg2)
 31. Wonen - Terp dubbel (W-Td)
 32. Wonen - Terp vrijstaand (W-Tv)
 33. Wonen - Tuindorp aaneengesloten (W-Tuaeg)
 34. Wonen - Tuindorp dubbel 1 (W-Td1)
 35. Wonen - Tuindorp dubbel 2 (W-Td2)

- 36. Wonen - Tuindorp vrijstaand 1 (W-Tv1)
- 37. Wonen - Tuindorp vrijstaand 2 (W-Tv2)
- 38. Wonen - Tuindorp vrijstaand 3 (W-Tv3)
- 39. Leiding - Gas (L-G);
- 40. Leiding - Hoogspanningsverbinding (L-H);
- 41. Waarde - Archeologie 1 (WR-A1);
- 42. Waarde - Archeologie 4 (WR-A4);

3.2 Aanvullend gebruik

- a. Ter plaatse van het besluitvlak Bos (B) mogen de gronden en bouwwerken naast het bestaande gebruik tevens worden gebruikt voor waterpartijen, waterlopen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bermen, verbindingen ten behoeve van het verkeer waaronder de volledige aansluiting op de hoofdstructuur, wijkontsluitingswegen, paden voor de ontsluiting van aanliggende erven, voet- en fietspaden, uitsluitend worden gebruikt voor geluidsschermen en geluidswallen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding "Geluidwering", voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut (nutsvoorzieningen), bruggen, tunnels en viaducten en andere bouwwerken en voorzieningen ten dienste van de bestemming;
- b. Ter plaatse van het besluitvlak Centrum (C) mogen de gronden tevens gebruikt worden voor wijkcentrumdoeleinden, woonhuizen en woongebouwen, met daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, tuinen en woonerven, verbindingen ten behoeve van het verkeer waaronder ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, pleinen, (winkel)erven en parkeergelegenheden, waterpartijen, waterlopen, watergangen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen waaronder wegbermen, speel- en sportgelegenheden, kunstwerken van artistieke aard, voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut (nutsvoorzieningen); met daarbij behorende andere bouwwerken en voorzieningen ten dienste van de bestemming;
- c. Ter plaatse van het besluitvlak Groen (G) mogen de gronden en bouwwerken naast het bestaande gebruik tevens gebruikt worden voor bermen, andere bouwwerken, fiets- en voetpaden, sport en speelgelegenheden, waterpartijen, waterlopen, watergangen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, nutsvoorzieningen, inritten en parkeren;
- d. Ter plaatse van het besluitvlak Groen - Landschapsvenster (G-L) mogen de gronden en bouwwerken naast het bestaande gebruik tevens gebruikt worden voor groenvoorzieningen met een overwegend open karakter, park, het telen/kweken van agrarische producten en verkoop van eigen gekweekte en gefokte producten, voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut (nutsvoorzieningen), speelgelegenheden en kunstwerken van artistieke aard; sportvelden, ijsbaan en manifestatieterrein; fiets- en voetpaden; geluidswallen en of geluidsschermen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding "Geluidwering", waterpartijen, waterlopen, watergangen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en bermen; infrastructurele voorzieningen ter ontsluiting van de aangegeven stadsboerderij met daarbij horende andere bouwwerken en voorzieningen ten dienste van de bestemming;
- e. ter plaatse van het gebiedsaanduiding Stadsboerderij mogen de gronden tevens gebruikte worden voor stadsboerderij, kinderboerderij en landschapseducatie, als ruimte voor exposities en tentoonstellingen, ruimte voor vergaderingen; horeca-A en horeca-B, speelgelegenheden en kunstwerken van artistieke aard waterpartijen, waterlopen, watergangen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en bermen; infrastructurele voorzieningen ter ontsluiting van de binnen deze bestemming aangegeven stadsboerderij met daarbij horende andere bouwwerken en voorzieningen ten dienste van de bestemming.
- f. Ter plaatse van het besluitvlak Groen - Structuurgroen (G-S) mogen de gronden en bouwwerken naast het bestaande gebruik tevens gebruikt worden voor groenvoorzieningen met een deels opstaand karakter, fiets- en voetpaden, fietsbrug, waterpartijen, waterlopen, watergangen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, oevers en bermen, speelgelegenheden, kunstwerken van artistieke aard, houtwallen en solitaire bomen van hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde, geluidswallen en geluidsschermen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding "Geluidwering", voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut (nutsvoorzieningen); met daarbij behorende andere bouwwerken en voorzieningen ten dienste van de bestemming;
- g. Ter plaatse van het besluitvlak Verkeer (V) mogen de gronden en bouwwerken naast het bestaande gebruik tevens gebruikt worden voor verbindingen en behoeve van het verkeer waaronder hoofdontsluitingswegen en wijkontsluitingswegen. voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut (nutsvoorzieningen), waterpartijen, waterlopen en watergangen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels en viaducten of aanverwante bouwwerken, groenvoorzieningen waaronder bermen, met daarbij behorende andere bouwwerken en voorzieningen ten dienste van de bestemming, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen

- h. Ter plaatse van het besluitvlak Verkeer - Verblijf (V-V) mogen de gronden en bouwwerken naast het bestaande gebruik tevens gebruikt worden voor verbindingen ten behoeve van het verkeer waaronder hoofdontsluitingswegen, wijkontsluitingswegen en paden voor de ontsluiting van de aanliggende erven, voet- en fietspaden, pleinen, erven en parkeergelegenheden, voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut (nutsvoorzieningen), waterpartijen, waterlopen en watergangen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, geluidsschermen en geluidswallen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding "Geluidwering, groenvoorzieningen waaronder bermten, met daarbij behorende andere bouwwerken en voorzieningen ten dienste van de bestemming, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, sport en speelgelegenheden;
- i. Ter plaatse van het besluitvlak Water (W) mogen de gronden en bouwwerken naast het bestaande gebruik tevens gebruikt worden voor voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterpartijen, waaronder waterlopen en watergangen, oeverstroken, bermten, voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut (nutsvoorzieningen), kunstwerken van artistieke aard, verbindingen ten behoeve van het (water) verkeer, zoals bruggen met daarbij horende andere bouwwerken en voorzieningen ten dienste van de bestemming;
- j. Ter plaatse van de besluitvlakken Wonen - Bos dubbel (W-Bd), Wonen - Bos vrijstaand (W-Bv), Wonen - Centrum aaneengesloten (W-Caeg), Wonen - Centrum dubbel 1 (W-Cd1), Wonen - Centrum dubbel 2 (W-Cd2), Wonen - Centrum dubbel 3 (W-Cd3), Wonen - Centrum dubbel 4 (W-Cd4), Wonen - Centrum gestapeld (W-Cg), Wonen - Centrum vrijstaand 1 (W-Cv1), Wonen - Centrum vrijstaand 2 (W-Cv2), Wonen - Centrum vrijstaand 3 (W-Cv3), Wonen - Landelijk dubbel 1 (W-Ld1), Wonen - Landelijk dubbel 2 (W-Ld2), Wonen - Landelijk vrijstaand 1 (W-Lv1), Wonen - Landelijk vrijstaand 2 (W-Lv2), Wonen - Landelijk vrijstaand of dubbel (W-Lvd), Wonen - Stedelijk aaneengesloten 1 (W-Saeg1), Wonen - Stedelijk aaneengesloten 2 (W-Saeg2), Wonen - Stedelijk aaneengesloten 3 (W-Saeg3), Wonen - Stedelijk dubbel (W - Sd), Wonen - Stedelijk gestapeld 1 (W-Sg1), Wonen - Stedelijk gestapeld 2 (W-Sg2), Wonen - Terp dubbel (W-Td), Wonen - Terp vrijstaand (W-Tv), Wonen - Tuindorp aaneengesloten (W-Tuaeg), Wonen - Tuindorp dubbel 1 (W-Td1), Wonen - Tuindorp dubbel 2 (W-Td2), Wonen - Tuindorp vrijstaand 1 (W-Tv1), Wonen - Tuindorp vrijstaand 2 (W-Tv2), Wonen - Tuindorp vrijstaand 3 (W-Tv3) mogen de gronden en bouwwerken naast het bestaande gebruik voor wonen aaneengesloten, wonen dubbel, wonen vrijstaand, wonen gestapeld tevens gebruikt worden voor bijgebouwen, andere bouwwerken, tuin en erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, achterpaden, inritten en erfontsluitingswegen;
- k. Ter plaatse van de besluitvlakken Wonen - Bos dubbel (W-Bd), Wonen - Bos vrijstaand (W-Bv), Wonen - Centrum aaneengesloten (W-Caeg), Wonen - Centrum dubbel 1 (W-Cd1), Wonen - Centrum dubbel 2 (W-Cd2), Wonen - Centrum dubbel 3 (W-Cd3), Wonen - Centrum dubbel 4 (W-Cd4), Wonen - Centrum gestapeld (W-Cg), Wonen - Centrum vrijstaand 1 (W-Cv1), Wonen - Centrum vrijstaand 2 (W-Cv2), Wonen - Centrum vrijstaand 3 (W-Cv3), Wonen - Landelijk dubbel 1 (W-Ld1), Wonen - Landelijk dubbel 2 (W-Ld2), Wonen - Landelijk vrijstaand 1 (W- Lv1), Wonen- Landelijk vrijstaand 2 (W- Lv2), Wonen- Landelijk vrijstaand of dubbel (W-Lvd), Wonen - Stedelijk aaneengesloten 1 (W-Saeg1), Wonen - Stedelijk aaneengesloten 2 (W-Saeg2), Wonen - Stedelijk aaneengesloten 3 (W-Saeg3), Wonen - Stedelijk dubbel (W- Sd), Wonen - Stedelijk gestapeld 1 (W-Sg1), Wonen - Stedelijk gestapeld 2 (W-Sg2), Wonen - Terp dubbel (W-Td), Wonen - Terp vrijstaand (W-Tv), Wonen - Tuindorp aaneengesloten (W-Tuaeg), Wonen - Tuindorp dubbel 1 (W-Td1), Wonen - Tuindorp dubbel 2 (W-Td2), Wonen - Tuindorp vrijstaand 1 (W-Tv1), Wonen - Tuindorp vrijstaand 2 (W-Tv2), Wonen - Tuindorp vrijstaand 3 (W-Tv3) dienen de gronden en bouwwerken naast het bestaande gebruik voor wonen aaneengesloten, wonen dubbel, wonen vrijstaand, wonen gestapeld gebruikt te worden voor minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein bij rijwoningen en smalle twee-onder-een-kapwoningen en minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein (naast of achter elkaar) bij vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen/ geschakelde woningen;
- l. Ter plaats van de besluitvlakken Wonen - Stedelijk aaneengesloten 1 (W-Saeg1), Wonen - Stedelijk aaneengesloten 2 (W-Saeg2), Wonen - Stedelijk aaneengesloten 3 (W-Saeg3), Wonen - Stedelijk dubbel (W-Sd), Wonen - Stedelijk gestapeld 1 (W-Sg1), Wonen - Stedelijk gestapeld 2 (W-Sg2) mogen poorten/overkluisingen, alwaar op het begane grondniveau een maximaal 7 meter brede doorgang ten behoeve van verkeersontsluitingsdoeleinden is toegestaan;
- m. Ter plaats van de besluitvlakken Wonen - Tuindorp aaneengesloten (W-Tuaeg), Wonen - Tuindorp dubbel 1 (W-Td1), Wonen - Tuindorp dubbel 2 (W-Td2), Wonen - Tuindorp vrijstaand 1 (W-Tv1), Wonen - Tuindorp vrijstaand 2 (W-Tv2), Wonen - Tuindorp vrijstaand 3 (W- Tv3) mogen poorten/overkluisingen, alwaar op het begane grondniveau een maximaal 7 meter brede doorgang ten behoeve van verkeersontsluitingsdoeleinden is toegestaan;
- n. Ter plaatse van het besluitvlak Leiding - Gas (L-G) mogen de gronden mede worden gebruikt voor beheer en de instandhouding van een ondergrondse aardgastransportleiding met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

- o. Ter plaatse van het besluitvlak Leiding - Hoogspanningsverbinding (L-H) mogen de gronden en bouwwerken naast het bestaande gebruik tevens gebruikt worden voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding van 380kV en 110kV, beheer en de instandhouding van de verbinding (en) met de daarbij behorende gebouwen;
- p. Ter plaatse van het besluitvlak Waarde - Archeologie (WR-A) worden de gronden tevens gebruikt voor archeologie;

3.3 Specifieke gebruiksregels

Specifieke gebruiksregels

1. Tot een strijdig gebruik van de gronden in alle besluitvlakken wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
 - b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
 - c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf en/of tippelzone.
 - d. het niet hebben van minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein bij rijwoningen en smalle twee-onder-een-kapwoningen uitgezonderd de woningen gebouwd binnen besluitvlak Wonen- Stedelijk aaneengesloten 3 hier hoeft geen auto op eigen terrein;
 - e. het niet hebben van minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein (naast of achter elkaar) bij vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen/ geschakelde woningen;
 - f. voor parkeren in de openbare ruimte geldt dat voor iedere woning minimaal 0,4 bezoekersparkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden;
 - g. het gebruik van gronden voor de opslag of storten van afvalstoffen, schroot-, afbraak- en bouwmaterialen;
 - h. voor het gebruik van de gronden ter plaatse van het besluitvlak 'Groen' geldt tevens als strijdig gebruik het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen en/of parkeerplaats,

Artikel 4 Bouwregels

4.1 Bestaande bouwwerken

Bestaande bouwwerken, waarvoor op het tijdstip van inwerking treden van deze verordening, rechtsgeldig planologisch besluit een geldend, planologisch besluit is genomen, mogen op dezelfde locatie worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen.

4.2 Nieuwe bouwwerken Bos

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak 'Bos' mogen de gronden als volgt worden bebouwd:

- a. geen gebouwen mogen worden opgericht;
- b. de hoogte van andere bouwwerken niet meer dan 10,00 meter mag bedragen, met uitzondering van de geluidsschermen geluidswallen, bruggen, tunnels en viaducten inclusief constructiewerken met een maximum hoogte van 25 meter;
- c. binnen de bestemming maximaal 50 meter mag worden geschoven met de situering van de hoofdontsluitingsweg met daarbij behorende andere bouwwerken, waaronder geluidswallen, geluidsschermen bruggen, tunnels en viaducten;
- d. de hoogte van bouwwerken ten behoeve van openbaar nut mogen maximaal 3 meter bedragen en maximaal 15m² vloeroppervlak beslaan.

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

Verboden werkzaamheden:

Het is verboden op of in de gronden van het besluitvlak 'Bos' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

1. het oprichten van bouwwerken;
2. het vellen of rooien van houtopstand;
3. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
4. het wijzigen van het bodemprofiel;

5. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
6. diepploegen;
7. het aanleggen of verharderen van paden;
8. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
9. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
10. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
11. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
12. het aanleggen van picknickplaatsen;
13. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transportenergie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

Toegestane werkzaamheden

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

1. die nodig zijn ten behoeve van de aanleg van geluidswallen en geluidsschermen, respectievelijk taluds ten behoeve van fiets- en voetpaden en de wijkontsluitingswegen;
2. die normaal onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
3. die noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
4. die al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van de verordening mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning;

Weigering

De in artikel 4.2 bedoelde vergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken, of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

4.3 Nieuwe bouwwerken Centrum

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak Centrum mogen de gronden worden bebouwd met gebouwen en andere bouwwerken waarvoor de volgende bepalingen gelden:

- a. bouwwerken mogen uitsluitend binnen de aangegeven besluitvlakgrenzen worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van een gebouw voor wijkcentrumdoeleinden mag niet meer dan 10 meter bedragen, tenzij boven op deze gebouwen woningen worden gerealiseerd dan mag de bouwhoogte maximaal 25,50 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een woongebouw mag niet meer dan 25,50 meter bedragen en niet minder dan 9 meter bedragen;
- d. grondgebonden woningen bestaan uit maximaal 3 bouwlagen, met een maximale bouwhoogte van 10 meter, geïntegreerd in de bebouwing ten behoeve van de wijkcentrumdoeleinden;
- e. er mogen geen aparte bijgebouwen bij de woningen gerealiseerd worden;
- f. de hoogte van bouwwerken ten behoeve van openbaar nut mogen maximaal 3 meter bedragen en maximaal 15m² vloeroppervlak beslaan;
- g. de hoogte van kunstwerken van artistieke aard mag 15 meter bedragen met een maximaal vloeroppervlak van 6m²;
- h. de hoogte van andere bouwwerken en voorzieningen ten dienste van de bestemming mag ten hoogste 10m bedragen;

Rijwegbreedte

- i. de rijwegbreedte van (woon)straten mag niet minder dan 4 meter en niet meer dan 6,00 meter bedragen, exclusief kantopsluitingen en parkeerstroken;
- j. de rijwegbreedte van ontsluitingswegen en straten mag niet meer dan 6,50 meter bedragen, exclusief kantopsluitingen en parkeerstroken;

Geluid

- k. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder mag niet worden overschreden;

Parkeren

- l. ten aanzien van parkeren geldt dat per woning minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd moet worden, met dien verstande dat bij vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen/ geschakelde woningen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden;

- m. per woongebouw dient voor iedere woning op eigen terrein een parkeerplaats gerealiseerd te worden;
- n. voor het parkeren in de openbare ruimte geldt dat voor iedere woning minimaal 0,4 bezoekersparkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden, voor de overige wijkcentrumdoeleindenvoorzieningen gelden de CROW -parkeernormen.

4.4 Nieuwe bouwwerken Groen

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak Groen mogen de gronden als volgt worden bebouwd:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidings mag maximaal 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 m bedragen en een maximaal van 15 m² vloeroppervlak beslaan.

Afwijken van de bouwregels

- 1. Met een omgevingsvergunning kunnen de gronden in het besluitvlak "Groen" worden gebruikt voor parkeervoorzieningen mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

4.5 Nieuwe bouwwerken Groen - Landschapsvenster

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak Groen - Landschapsvenster mogen de gronden als volgt worden bebouwd:

- a. geen gebouwen mogen worden opgericht, met uitzondering ter plaatse van het gebiedsaanduiding "Stadsboerderij";
- b. de bestaande bebouwing, ter plaatse van het gebiedsaanduiding "Stadsboerderij" aanwezig ten tijde van de ter inzage legging van de ontwerpbeheersverordening mag niet naar aard en omvang worden vergroot;
- c. de hoogte van bouwwerken ten behoeve van openbaar nut mogen maximaal 3 meter bedragen en maximaal 15m² vloeroppervlak beslaan;
- d. de hoogte van kunstwerken van artistieke aard mag 15 meter bedragen met een maximaal vloeroppervlak van 6m²;
- e. de hoogte van andere bouwwerken en voorzieningen ten dienste van het besluitvlak 'Groen-Landschapsvenster' mag ten hoogste 6 m bedragen.
- f. ter plaatse van het gebiedsaanduiding "Stadsboerderij" is bebouwing toegestaan ter oppervlakte en met een bouwhoogte van de bestaande bebouwing aanwezig ten tijde van de ontwerpbeheersverordening ten behoeve van de ontwikkeling van een bij het karakter van het landschapsvenster passend bebouwing (stadsboerderij), met dien verstande dat na amovering van de bestaande bebouwing tot maximaal 50% van het oppervlak van de geamoveerde bebouwing mag worden teruggebouwd.
- g. de bestaande bebouwing, ter plaatse van het gebiedsaanduiding "Stadsboerderij" aanwezig ten tijde van de ter inzage legging van de ontwerpbeheersverordening mag niet naar aard en omvang worden vergroot;
- h. de hoogte van bouwwerken ten behoeve van openbaar nut ter plaatse van het gebiedsaanduiding "Stadsboerderij" mogen maximaal 3 meter bedragen en maximaal 15m² vloeroppervlak beslaan;
- i. de hoogte van kunstwerken van artistieke aard ter plaatse van het gebiedsaanduiding "Stadsboerderij" mag 15 meter bedragen met een maximaal vloeroppervlak van 6m²;
- j. de hoogte van andere bouwwerken en voorzieningen ten dienste van de bestemming ter plaatse van het gebiedsaanduiding "Stadsboerderij" mag ten hoogste 6 m bedragen.

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

Verboden werkzaamheden:

Het is verboden op of in de gronden van het besluitvlak 'Groen- Landschapsvenster' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- 1. het oprichten van bouwwerken;
- 2. het vellen of rooien van houtopstand;
- 3. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- 4. het wijzigen van het bodemprofiel;
- 5. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- 6. diepploegen;
- 7. het aanleggen of verharderen van paden;
- 8. het aanbrengen van gesloten verhardingen;

9. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
10. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
11. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
12. het aanleggen van picknickplaatsen;
13. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transportenergie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

Toegestane werkzaamheden

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

1. die nodig zijn ten behoeve van de aanleg van geluidswallen en geluidsschermen, respectievelijk taluds ten behoeve van fiets-en voetpaden en de wijkontsluitingswegen;
2. die normaal onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
3. die noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
4. ter plaatse van het gebiedsaanduiding "Stadsboerderij"
5. die al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van de verordening mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning;

Weigering

De in artikel 4.5 bedoelde vergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken, of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

4.6 Nieuwe bouwwerken Groen - Structuurgroen

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak Groen - Structuurgroen mogen de gronden als volgt worden bebouwd:

- a. de hoogte van bouwwerken ten behoeve van openbaar nut mogen maximaal 3 meter bedragen en maximaal 15m² vloeroppervlak beslaan;
- b. de hoogte van kunstwerken van artistieke aard mag 15 meter bedragen met een maximaal vloeroppervlak van 6m²;
- c. de hoogte van geluidswallen en geluidsschermen mag 10 meter bedragen;
- d. de hoogte van andere bouwwerken en voorzieningen ten dienste van de bestemming mag ten hoogste 5 m bedragen.

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

Verboden werkzaamheden:

Het is verboden op of in de gronden van het besluitvlak 'Groen- Structuurgroen' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

1. het vellen of rooien van houtopstand;
2. het kappen, vellen of rooien van houtwallen en solitaire bomen van hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde;

Toegestane werkzaamheden

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

1. nodig zijn ten behoeve van de aanleg van geluidswallen en geluidsschermen, respectievelijk taluds ten behoeve van fiets-en voetpaden en de wijkontsluitingswegen;
2. normaal onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
3. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
4. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van de verordening;
5. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning;

Weigering

De in artikel 4.6 bedoelde vergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken, of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

4.7 Nieuwe bouwwerken Verkeer

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak Verkeer mogen de gronden als volgt bebouwd worden:

- a. geen gebouwen mogen worden opgericht;
- b. de hoogte van bouwwerken ten behoeve van openbaar nut mogen maximaal 3 meter bedragen en maximaal 15m² vloeroppervlak beslaan;
- c. de hoogte van kunstwerken van artistieke aard mag 15 meter bedragen met een maximaal vloeroppervlak van 6m²;
- d. de hoogte van andere bouwwerken niet meer dan 10,00 meter mag bedragen, met uitzondering van bruggen, tunnels en viaducten inclusief constructiewerken hiervan bedraagt de maximum hoogte 25 meter;

4.8 Nieuwe bouwwerken Verkeer - Verblijf

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak Verkeer - Verblijf mogen de gronden als volgt bebouwd worden:

- a. geen gebouwen mogen worden opgericht;
- b. de hoogte van bouwwerken ten behoeve van openbaar nut mogen maximaal 3 meter bedragen en maximaal 15m² vloeroppervlak beslaan;
- c. de hoogte van kunstwerken van artistieke aard mag 15 meter bedragen met een maximaal vloeroppervlak van 6m²;
- d. de hoogte van geluidswallen en geluidsschermen mag 10 meter bedragen;
- e. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5,00 meter bedragen en maximaal 15m² vloeroppervlak beslaan, met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten maximaal 10 m mag bedragen.

4.9 Nieuwe bouwwerken Water

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak 'Water' mogen de gronden als volgt bebouwd worden:

- a. de hoogte van andere bouwwerken niet meer dan 5,00 meter mag bedragen, met uitzondering van de bedoelde verbindingen ten behoeve van het (water)verkeer en bouwwerken ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. de hoogte van kunstwerken van artistieke aard mag 15 meter bedragen met een maximaal vloeroppervlak van 6m²;
- c. de bestemming Water, althans voor zover deze bestemming direct grenst aan de besluitvlak centrum, voor maximaal 50% mag worden omgezet in voor subvlak Groen- Landschapsvenster met dien verstande dat de benodigde waterbergingscapaciteit in het plan gewaarborgd blijft.

4.10 Nieuwe bouwwerken Wonen - Bos dubbel

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak Wonen - Bos dubbel mogen de gronden als volgt bebouwd worden:

- a. het maximaal aantal hoofdgebouwen per besluitvlak "Wonen - Bos dubbel" bedraagt het in het bijbehorende "besluitsubvlak aantal" aangegeven aantal;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het besluitvlak worden gebouwd;
- c. binnen het besluitvlak 'Wonen - Bos dubbel' mag per bouwperceel maximaal 150 m² bebouwd worden, dit is inclusief maximaal 50 m² aan bijgebouwen;
- d. als hoofdgebouw mogen binnen het besluitvlak uitsluitend geschakelde- en twee-onder-één kapwoningen worden gebouwd;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn dan wel 1 m vóór of 1 m achter de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
- f. de bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 m vanuit de voorgevelrooilijn waarbij de afstand tot de achterliggende perceelsgrens minimaal 5 m bedraagt;
- g. de afstand van een hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen - Bos dubbel' tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan 1 zijde minimaal 3 m te bedragen
- h. hoofdgebouwen binnen het besluitvlak 'Wonen - Bos dubbel' bestaan uit minimaal 1,5 bouwlaag en maximaal 2 bouwlagen voorzien van kap of dakopbouw waarbij de goothoogte minimaal 4,5 m en maximaal 6,5 m bedraagt. De (bouw)hoogte bedraagt maximaal 10 m;

- i. bijgebouwen binnen het besluitvlak 'Wonen - Bos dubbel' dienen minimaal 5 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden opgericht, indien de afstand van het hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen - Bos dubbel' tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen 6 m of meer bedraagt mag het bijgebouw op minimaal 4 m achter de voorgevelrooilijn opgericht worden;
- j. bijgebouwen gebouwd aan het hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen - Bos dubbel' mogen in de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd worden of dienen minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd te worden;
- k. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 m bedragen;
- l. de (bouw)hoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 m bedragen, waarbij de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- m. vrijstaande bijgebouwen met een maximale (bouw)hoogte tot 3 m mogen in de zijdelingse perceelsgrenzen worden opgericht, doch uitsluitend indien zij achter het hoofdgebouw worden opgericht;
- n. vrijstaande bijgebouwen met een (bouw)hoogte hoger dan 3 m dienen minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens opgericht te worden;
- o. bijgebouwen in de vorm van erkers of entreeportalen mogen tot 1m buiten de voorgevel van het hoofdgebouw gerealiseerd worden met een maximale breedte van 70 % van de gevelbreedte met dien verstande dat indien de erker of entreeportaal aan de zijkant van het hoofdgebouw gerealiseerd wordt deze niet aan de zijde van het bijgebouw gerealiseerd wordt.
- p. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen;
- q. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m bedragen.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- f. milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Afwijken van de bouwregels

1. Met een omgevingsvergunning kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
 - a. carports, tot maximaal 20 m², 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
 - b. bijgebouwen 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
 - c. bijgebouwen een maximale bouwhoogte tot 7,5 m krijgen, mits de (bouw)hoogte van het bijgebouw minimaal 2 m lager is dan de (bouw)hoogte van het hoofdgebouw;
2. Indien de waarden en/of belangen onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vindt de genoemde afwijking geen toepassing.

4.11 Nieuwe bouwwerken Wonen - Bos vrijstaand

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak Wonen - Bos vrijstaand mogen de gronden als volgt bebouwd worden:

- a. het maximaal aantal hoofdgebouwen per besluitvlak "Wonen - Bos vrijstaand" bedraagt het in het bijbehorende "besluitsubvlak aantal" aangegeven aantal;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het besluitvlak 'Wonen - Bos vrijstaand' worden gebouwd;
- c. binnen het besluitvlak 'Wonen - Bos vrijstaand' mag per bouwperceel maximaal 40% van het bouwperceel tot een maximum van 175 m² bebouwd worden, dit is inclusief maximaal 50 m² aan bijgebouwen.
- d. als hoofdgebouw mogen binnen het besluitvlak 'Wonen - Bos vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn dan wel 1 m vóór of 1 m achter de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
- f. de bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 m vanuit de voorgevelrooilijn waarbij de afstand tot de achterliggende perceelsgrens minimaal 5 m bedraagt;

- g. de afstand van een hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen - Bos vrijstaand' tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan alle zijden minimaal 3 meter te bedragen;
- h. hoofdgebouwen binnen het besluitvlak 'Wonen - Bos vrijstaand' bestaan uit minimaal 1,5 bouwlaag en maximaal 2 bouwlagen voorzien van kap of dakopbouw waarbij de goothoogte minimaal 4,5 m en maximaal 6,5 m bedraagt. De (bouw)hoogte bedraagt maximaal 10 m.
- i. bijgebouwen binnen het besluitvlak 'Wonen - Bos vrijstaand' dienen minimaal 5 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden opgericht, indien de afstand van het hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen - Bos vrijstaand' tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen 6 m of meer bedraagt het bijgebouw in of achter de voorgevelrooilijn gesitueerd mag worden;
- j. bijgebouwen gebouwd aan het hoofdgebouw binnen het besluitvlak dienen minimaal 2 m uit de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden;
- k. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 m bedragen;
- l. de (bouw)hoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 m bedragen, waarbij de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- m. vrijstaande bijgebouwen met een maximale (bouw)hoogte tot 3 m mogen in de zijdelingse perceelsgrenzen worden opgericht, doch uitsluitend indien zij achter het hoofdgebouw worden opgericht;
- n. vrijstaande bijgebouwen met een (bouw)hoogte hoger dan 3 m dienen minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens opgericht te worden;
- o. bijgebouwen in de vorm van erkers of entreeportalen mogen tot 1 m buiten de voorgevel van het hoofdgebouw gerealiseerd worden met een maximale breedte van 70 % van de gevelbreedte met dien verstande dat indien de erker of entreeportaal aan de zijkant van het hoofdgebouw gerealiseerd wordt deze niet aan de zijde van het bijgebouw gerealiseerd wordt.
- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m bedragen.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- f. milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Afwijken van de bouwregels

1. Met een omgevingsvergunning kunnen/mag, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
 - a. carports, tot maximaal 20 m², 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
 - b. binnen het besluitvlak 'Wonen - Bos vrijstaand' het gezamenlijke bebouwde oppervlakte worden vergroot tot 200 m², onder voorwaarde dat het zij- en achtererf behorend bij het hoofdgebouw niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
 - c. bijgebouwen 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
 - d. bijgebouwen een maximale bouwhoogte tot 7,5 m krijgen, mits de (bouw)hoogte van het bijgebouw minimaal 2 m lager is dan de (bouw)hoogte van het hoofdgebouw;
2. Indien de waarden en/of belangen onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vindt de genoemde afwijking geen toepassing.

4.12 Nieuwe bouwwerken Wonen - Centrum aaneengesloten

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak Wonen - Centrum aaneengesloten mogen de gronden als volgt bebouwd worden:

- a. het maximaal aantal hoofdgebouwen per besluitvlak "Wonen - Centrum aaneengesloten" bedraagt het in het bijbehorende "besluitsubvlak aantal" aangegeven aantal;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het besluitvlak worden gebouwd;

- c. binnen het besluitvlak mag per bouwperceel maximaal 135 m² bebouwd worden, dit is inclusief maximaal 35 m² aan bijgebouwen;
- d. als hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen - Centrum aaneengesloten' mogen uitsluitend aaneengesloten(rij) woningen en smalle twee-onder-één kapwoningen worden gebouwd;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn opgericht te worden;
- f. de voorgevel van de woningen met de gebiedsaanduiding "trapsgewijze voorgevelrooilijn" dient haaks op de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden waarbij één hoek van het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn gesitueerd dient te worden;
- g. de bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 m vanuit de voorgevelrooilijn waarbij de afstand tot de achterliggende perceelsgrens minimaal 5 m bedraagt;
- h. bij eindwoningen binnen het besluitvlak 'Wonen - Centrum aaneengesloten' dient het hoofdgebouw op minimaal 2 m uit de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden;
- i. het hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen - Centrum aaneengesloten' bestaat uit 2 bouwlagen met dakopbouw of kap met een minimale goothoogte van 5,5 m en een maximale (bouw)hoogte van 10 m;
- j. bijgebouwen bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen - Centrum aaneengesloten' mogen in de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd worden tenzij de (bouw)hoogte hoger is dan 3 m dan dienen de bijgebouwen minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens opgericht te worden;
- k. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 m bedragen;
- l. de (bouw)hoogte van een bijgebouw bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen - Centrum aaneengesloten' ,mag maximaal 6 m bedragen, waarbij de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- m. bijgebouwen in de vorm van erkers of entreeportalen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden met uitzondering van hoekwoningen hier mag aan de zijkant van de woning een erker of entreepootaal 1 meter buiten het bouwvlak gerealiseerd worden over maximaal 70 % van de gevelbreedte van de woning;
- n. bijgebouwen mogen tegen en in de geluidswal worden gerealiseerd mits de technische structuur/constructie van de geluidswal niet wordt aangetast en mits de bijgebouwen niet boven de geluidswal uit komen;
- o. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen;
- p. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m bedragen;
- q. erf- en terreinafscheidingen mogen tegen en in de geluidswal worden gerealiseerd mits de technische structuur/constructie van de geluidswal niet wordt aangetast en mits de erf- en terreinafscheidingen niet boven de geluidswal uit komen.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- f. milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Afwijken van de bouwregels

1. Met een omgevingsvergunning kunnen/mag, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
 - a. carports, tot maximaal 20 m², 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
 - b. binnen het besluitvlak de totale oppervlakte aan bijgebouwen bij een hoofdgebouw worden vergroot tot 50 m², onder voorwaarde dat het zij- en achtererf behorend bij het hoofdgebouw niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
 - c. bijgebouwen een maximale bouwhoogte tot 7,5 m krijgen, mits de (bouw)hoogte van het bijgebouw minimaal 2 m lager is dan de (bouw)hoogte van het hoofdgebouw;
2. Indien de waarden en/of belangen onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vindt de genoemde afwijking geen toepassing.

4.13 Nieuwe bouwwerken Wonen - Centrum dubbel 1

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak 'Wonen- Centrum dubbel 1' mogen de gronden als volgt bebouwd worden:

- a. het maximaal aantal hoofdgebouwen per besluitvlak "Wonen- Centrum dubbel 1" bedraagt het in het bijbehorende "besluitsubvlak aantal" aangegeven aantal;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het besluitvlak worden gebouwd;
- c. binnen het besluitvlak mag maximaal 150 m² bebouwd worden, dit is inclusief maximaal 35 m² aan bijgebouwen;
- d. als hoofdgebouw binnen besluitvlak 'Wonen- Centrum dubbel 1' mogen uitsluitend geschakelde en twee-onder-één kapwoningen worden gebouwd;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn opgericht te worden,
- f. de voorgevel van de woningen met de gebiedsaanduiding "trapsgewijze voorgevelrooilijn" dient haaks op de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden waarbij één hoek van het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn gesitueerd dient te worden;
- g. de bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 m vanuit de voorgevelrooilijn waarbij de afstand tot de achterliggende perceelsgrens minimaal 5 m bedraagt,
- h. de afstand van een hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen- Centrum dubbel 1' , tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan 1 zijde minimaal 3 m te bedragen;
- i. het hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen- Centrum dubbel 1' "bestaat uit 2 bouwlagen met kap of dakopbouw met een minimale goothoogte van 5,5 m en een maximale van 7 m. De (bouw)hoogte bedraagt maximaal 10 m;
- j. bijgebouwen dienen minimaal 5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht, indien de afstand van het hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen- Centrum dubbel 1' , tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen 6 m of meer bedraagt mag het bijgebouw op minimaal 4 m uit de voorgevelrooilijn gerealiseerd mag worden;
- k. bijgebouwen gebouwd aan het hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen- Centrum dubbel 1' ,mogen in de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd worden of dienen minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd te worden;
- l. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 m bedragen;
- m. de (bouw)hoogte van een bijgebouw bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen- Centrum dubbel 1' mag maximaal 6 m bedragen, waarbij de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- n. vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak "Dubbel 1", "met een maximale (bouw)hoogte tot 3 m mogen in de zijdelingse perceelsgrenzen worden opgericht, doch uitsluitend indien zij achter het hoofdgebouw worden opgericht;
- o. vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen- Centrum dubbel 1' , met een (bouw)hoogte hoger dan 3 m dienen minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens opgericht te worden;
- p. bijgebouwen in de vorm van erkers of entreeportalen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden met uitzondering van hoekwoningen hier mag aan de zijkant van de woning een erker of entreepootaal 1 meter buiten het bouwvlak gerealiseerd worden over maximaal 70 % van de gevelbreedte van de woning;
- q. bijgebouwen mogen tegen en in de geluidswal worden gerealiseerd mits de technische structuur/constructie van de geluidswal niet wordt aangetast en mits de bijgebouwen niet boven de geluidswal uit komen;
- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m bedragen;
- c. erf- en terreinafscheidingen mogen tegen en in de geluidswal worden gerealiseerd mits de technische structuur/constructie van de geluidswal niet wordt aangetast en mits de erf- en terreinafscheidingen niet boven de geluidswal uit komen.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;

- f. milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Afwijken van de bouwregels

1. Met een omgevingsvergunning kunnen/mag, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
 - a. carports, tot maximaal 20 m², 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
 - b. het gezamenlijke bebouwde oppervlakte mag worden vergroot tot 200 m², onder voorwaarde dat het zij- en achtererf behorend bij het hoofdgebouw niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
 - c. binnen het besluitvlak een bijgebouw bij een hoofdgebouw 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag worden opgericht;
 - d. bijgebouwen een maximale bouwhoogte tot 7,5 m krijgen, mits de (bouw)hoogte van het bijgebouw minimaal 2 m lager is dan de (bouw)hoogte van het hoofdgebouw;
2. Indien de waarden en/of belangen onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vindt de genoemde afwijking geen toepassing.

4.14 Nieuwe bouwwerken Wonen - Centrum dubbel 2

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak 'Wonen -Centrum dubbel 2' mogen de gronden als volgt bebouwd worden:

- a. het maximaal aantal hoofdgebouwen per besluitvlak "Wonen - Centrum dubbel 2" bedraagt het in het bijbehorende "besluitsubvlak aantal" aangegeven aantal;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het besluitvlak worden gebouwd;
- c. binnen het besluitvlak mag per bouwperceel maximaal 150 m² bebouwd worden, dit is inclusief maximaal 35 m² aan bijgebouwen;
- d. als hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen -Centrum dubbel 2' mogen uitsluitend geschakelde en twee-onder-één kapwoningen worden gebouwd;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn opgericht te worden,
- f. de voorgevel van de woningen met de gebiedsaanduiding "trapsgewijze voorgevelrooilijn" dient haaks op de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden waarbij één hoek van het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn gesitueerd dient te worden;
- g. de bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 m vanuit de voorgevelrooilijn waarbij de afstand tot de achterliggende perceelsgrens minimaal 5 m bedraagt,
- h. de afstand van een hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen - Centrum dubbel 2' , tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan 1 zijde minimaal 3 m te bedragen;
- i. het hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen - Centrum dubbel 2' bestaat uit 3 bouwlagen plat afgedekt of 2 bouwlagen met lessenaarsdak. De goothoogte bedraagt minimaal 5,5 m en de (bouw)hoogte mag maximaal 10 m bedragen waarbij in het geval van afdekking met een lessenaarsdak geldt dat de hoge zijde aan de straatzijde gesitueerd wordt;
- j. bijgebouwen dienen minimaal 5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht, indien de afstand van het hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen - Centrum dubbel 2' " tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen 6 m of meer bedraagt het bijgebouw op minimaal 4 m uit de voorgevelrooilijn gerealiseerd mag worden;
- k. bijgebouwen gebouwd aan het hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen - Centrum dubbel 2' mogen in de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd worden of dienen minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd te worden;
- l. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 m bedragen;
- m. de (bouw)hoogte van een bijgebouw bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen - Centrum dubbel 2' ,mag maximaal 6 m bedragen, waarbij de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- n. vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen - Centrum dubbel 2' met een maximale (bouw)hoogte tot 3 m mogen in de zijdelingse perceelsgrenzen worden opgericht, doch uitsluitend indien zij achter het hoofdgebouw worden opgericht;
- o. vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen - Centrum dubbel 2' met een (bouw)hoogte hoger dan 3 m dienen minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens opgericht te worden;
- p. bijgebouwen in de vorm van erkers of entreeportalen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden met uitzondering van hoekwoningen hier mag aan de zijkant van de woning een erker of entreepootaal 1 meter buiten het bouwvlak gerealiseerd worden over maximaal 70 % van de gevelbreedte van de woning;

- q. bijgebouwen mogen tegen en in de geluidswal worden gerealiseerd mits de technische structuur/constructie van de geluidswal niet wordt aangetast en mits de bijgebouwen niet boven de geluidswal uit komen;
- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m bedragen;
- c. erf- en terreinafscheidingen mogen tegen en in de geluidswal worden gerealiseerd mits de technische structuur/constructie van de geluidswal niet wordt aangetast en mits de erf- en terreinafscheidingen niet boven de geluidswal uit komen.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- f. milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Afwijken van de bouwregels

1. Met een omgevingsvergunning kunnen/mag, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
 - a. carports, tot maximaal 20 m², 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
 - b. het gezamenlijke bebouwde oppervlakte mag worden vergroot tot 200 m², onder voorwaarde dat het zij- en achtererf behorend bij het hoofdgebouw niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
 - c. binnen het besluitvlak een bijgebouw bij een hoofdgebouw 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag worden opgericht;
 - d. bijgebouwen een maximale bouwhoogte tot 7,5 m krijgen, mits de (bouw)hoogte van het bijgebouw minimaal 2 m lager is dan de (bouw)hoogte van het hoofdgebouw;
2. Indien de waarden en/of belangen onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vindt de genoemde afwijking geen toepassing.

4.15 Nieuwe bouwwerken Wonen - Centrum dubbel 3

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak 'Wonen - Centrum dubbel 3' mogen de gronden als volgt bebouwd worden:

- a. het maximaal aantal hoofdgebouwen per besluitvlak "Wonen - Centrum dubbel 3" bedraagt het in het bijbehorende "besluitsubvlak aantal" aangegeven aantal;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het besluitvlak worden gebouwd;
- c. binnen het besluitvlak mag per bouwperceel maximaal 150 m² bebouwd worden, dit is inclusief maximaal 35 m² aan bijgebouwen;
- d. als hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen - Centrum dubbel 3' mogen uitsluitend geschakelde en twee-onder-één kapwoningen worden gebouwd;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn opgericht te worden;
- f. de voorgevel van de woningen met de gebiedsaanduiding "trapsgewijze voorgevelrooilijn" dient haaks op de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden waarbij één hoek van het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn gesitueerd dient te worden;
- g. de bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 m vanuit de voorgevelrooilijn waarbij de afstand tot de achterliggende perceelsgrens minimaal 5 m bedraagt, met uitzondering van hoofdgebouwen binnen het besluitvlak "Wonen - Centrum dubbel 3" waarbij, tot een (bouw)hoogte van 3 m, de afstand tot de achterliggende perceelsgrens 3,5 m mag bedragen;
- h. de afstand van een hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen - Centrum dubbel 3' tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan 1 zijde minimaal 3 m te bedragen;
- i. het hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen - Centrum dubbel 3' bestaat uit 2 bouwlagen met kap of dakopbouw met een minimale goothoogte van 5,5 m en een maximale van 7 m. De (bouw)hoogte bedraagt maximaal 10 m;

- j. bijgebouwen dienen minimaal 5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht, indien de afstand van het hoofdgebouw binnen het besluitvlak tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen 6 m of meer bedraagt het bijgebouw op minimaal 4 m uit de voorgevelrooilijn gerealiseerd mag worden;
- k. bijgebouwen gebouwd aan het hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen - Centrum dubbel 3' mogen in de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd worden of dienen minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd te worden;
- l. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 m bedragen;
- m. de (bouw)hoogte van een bijgebouw bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak mag maximaal 6 m bedragen, waarbij de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- n. vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak met een maximale (bouw)hoogte tot 3 m mogen in de zijdelingse perceelsgrenzen worden opgericht, doch uitsluitend indien zij achter het hoofdgebouw worden opgericht;
- o. vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen - Centrum dubbel 3' met een (bouw)hoogte hoger dan 3 m dienen minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens opgericht te worden;
- p. bijgebouwen in de vorm van erkers of entreeportalen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden met uitzondering van hoekwoningen hier mag aan de zijkant van de woning een erker of entreeportal 1 meter buiten het bouwvlak gerealiseerd worden over maximaal 70 % van de gevelbreedte van de woning;
- q. bijgebouwen mogen tegen en in de geluidswal worden gerealiseerd mits de technische structuur/constructie van de geluidswal niet wordt aangetast en mits de bijgebouwen niet boven de geluidswal uit komen;
- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingsen gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingsen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m bedragen;
- c. erf- en terreinafscheidingsen mogen tegen en in de geluidswal worden gerealiseerd mits de technische structuur/constructie van de geluidswal niet wordt aangetast en mits de erf- en terreinafscheidingsen niet boven de geluidswal uit komen.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- f. milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Afwijken van de bouwregels

1. Met een omgevingsvergunning kunnen/mag, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
 - a. carports, tot maximaal 20 m², 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
 - b. het gezamenlijke bebouwde oppervlakte mag worden vergroot tot 200 m², onder voorwaarde dat het zij- en achtererf behorend bij het hoofdgebouw niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
 - c. binnen het besluitvlak een bijgebouw bij een hoofdgebouw 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag worden opgericht;
 - d. bijgebouwen een maximale bouwhoogte tot 7,5 m krijgen, mits de (bouw)hoogte van het bijgebouw minimaal 2 m lager is dan de (bouw)hoogte van het hoofdgebouw;
2. Indien de waarden en/of belangen onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vindt de genoemde afwijking geen toepassing.

4.16 Nieuwe bouwwerken Wonen - Centrum dubbel 4

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak 'Wonen - Centrum dubbel 4' mogen de gronden als volgt bebouwd worden:

- a. het maximaal aantal hoofdgebouwen per besluitvlak "Wonen - Centrum dubbel 4" bedraagt het in het bijbehorende "besluitsubvlak aantal" aangegeven aantal;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het besluitvlak worden gebouwd;

- c. binnen het besluitvlak mag per bouwperceel maximaal 150 m² bebouwd worden, dit is inclusief maximaal 35 m² aan bijgebouwen;
- d. als hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen - Centrum dubbel 4' mogen uitsluitend geschakelde en twee-onder-één kapwoningen worden gebouwd;
- e. binnen het besluitvlak 'Wonen - Centrum dubbel 4' mag de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 m achter de voorgevelrooilijn gerealiseerd mag worden;
- f. de voorgevel van de woningen met de gebiedsaanduiding "trapsgewijze voorgevelrooilijn" dient haaks op de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden waarbij één hoek van het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn gesitueerd dient te worden;
- g. de bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 m vanuit de voorgevelrooilijn waarbij de afstand tot de achterliggende perceelsgrens minimaal 5 m bedraagt;
- h. de afstand van een hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen - Centrum dubbel 4' tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan 1 zijde minimaal 3 m te bedragen;
- i. het hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen - Centrum dubbel 4' bestaat uit 2 bouwlagen met kap of dakopbouw met een minimale goothoogte van 5,5 m en een maximale van 7 m. De (bouw)hoogte bedraagt maximaal 10 m;
- j. bijgebouwen dienen minimaal 5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht, indien de afstand van het hoofdgebouw binnen het besluitvlak tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen 6 m of meer bedraagt het bijgebouw op minimaal 4 m uit de voorgevelrooilijn gerealiseerd mag worden;
- k. bijgebouwen gebouwd aan het hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen - Centrum dubbel 4' mogen in de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd worden of dienen minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd te worden;
- l. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 m bedragen;
- m. de (bouw)hoogte van een bijgebouw bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen - Centrum dubbel 4' mag maximaal 6 m bedragen, waarbij de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- n. vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen - Centrum dubbel 4' met een maximale (bouw)hoogte tot 3 m mogen in de zijdelingse perceelsgrenzen worden opgericht, doch uitsluitend indien zij achter het hoofdgebouw worden opgericht;
- o. vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen - Centrum dubbel 4' met een (bouw)hoogte hoger dan 3 m dienen minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens opgericht te worden;
- p. bijgebouwen in de vorm van erkers of entreeportalen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden met uitzondering van hoekwoningen hier mag aan de zijkant van de woning een erker of entreepootaal 1 meter buiten het bouwvlak gerealiseerd worden over maximaal 70 % van de gevelbreedte van de woning;
- q. bijgebouwen mogen tegen en in de geluidswal worden gerealiseerd mits de technische structuur/constructie van de geluidswal niet wordt aangetast en mits de bijgebouwen niet boven de geluidswal uit komen;
- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m bedragen;
- c. erf- en terreinafscheidingen mogen tegen en in de geluidswal worden gerealiseerd mits de technische structuur/constructie van de geluidswal niet wordt aangetast en mits de erf- en terreinafscheidingen niet boven de geluidswal uit komen.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- f. milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Afwijken van de bouwregels

1. Met een omgevingsvergunning kunnen/mag, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

- a. carports, tot maximaal 20 m², 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
 - b. het gezamenlijke bebouwde oppervlakte mag worden vergroot tot 200 m², onder voorwaarde dat het zij- en achtererf behorend bij het hoofdgebouw niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
 - c. binnen het besluitvlak een bijgebouw bij een hoofdgebouw 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag worden opgericht;
 - d. bijgebouwen een maximale bouwhoogte tot 7,5 m krijgen, mits de (bouw)hoogte van het bijgebouw minimaal 2 m lager is dan de (bouw)hoogte van het hoofdgebouw;
2. Indien de waarden en/of belangen onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vindt de genoemde afwijking geen toepassing.

4.17 Nieuwe bouwwerken Wonen - Centrum gestapeld

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak 'Wonen - Centrum gestapeld' mogen de gronden als volgt bebouwd worden:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het besluitvlak worden gebouwd;
- b. binnen het 'Wonen - Centrum gestapeld' mag maximaal 50% van het bouwperceel bebouwd worden, waarbij de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 10% van het bouwperceel mag bedragen;
- c. als hoofdgebouw binnen het 'Wonen - Centrum gestapeld' mogen uitsluitend woongebouwen worden gebouwd (maximaal 2);
- d. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn opgericht te worden;
- e. de voorgevel van de woningen met de gebiedsaanduiding "trapsgewijze voorgevelrooilijn" dient haaks op de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden waarbij één hoek van het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn gesitueerd dient te worden;
- f. het hoofdgebouw binnen het besluitvlak "Wonen - Centrum gestapeld" bestaat uit maximaal 6 bouwlagen plat afgedekt. De (bouw)hoogte bedraagt maximaal 20 m;
- g. bijgebouwen dienen minimaal 5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht,
- h. de (bouw)hoogte van een bijgebouw bij een hoofdgebouw binnen het 'Wonen - Centrum gestapeld' mag maximaal 3 m bedragen;
- i. bijgebouwen in de vorm van erkers of entreeportalen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden met uitzondering van hoekwoningen hier mag aan de zijkant van de woning een erker of entreeportaal 1 meter buiten het bouwvlak gerealiseerd worden over maximaal 70 % van de gevelbreedte van de woning;
- j. bijgebouwen mogen tegen en in de geluidswal worden gerealiseerd mits de technische structuur/constructie van de geluidswal niet wordt aangetast en mits de bijgebouwen niet boven de geluidswal uit komen;
- k. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen;
- l. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m bedragen;
- m. erf- en terreinafscheidingen mogen tegen en in de geluidswal worden gerealiseerd mits de technische structuur/constructie van de geluidswal niet wordt aangetast en mits de erf- en terreinafscheidingen niet boven de geluidswal uit komen.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- f. milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Afwijken van de bouwregels

1. Met een omgevingsvergunning kunnen/mag, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
 - a. carports, tot maximaal 20 m², 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
 - b. de (bouw)hoogte van een bijgebouw bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak maximaal 6,0 m mag bedragen;

- c. binnen het besluitvlak een bijgebouw bij een hoofdgebouw 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag worden opgericht;
2. Indien de waarden en/of belangen onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vindt de genoemde afwijking geen toepassing.

4.18 Nieuwe bouwwerken Wonen - Centrum vrijstaand 1

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak 'Wonen - Centrum vrijstaand 1' mogen de gronden als volgt bebouwd worden:

- a. het maximaal aantal hoofdgebouwen per besluitvlak "Wonen - Centrum vrijstaand 1" bedraagt het in het bijbehorende "besluitvlak aantal" aangegeven aantal;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het besluitvlak worden gebouwd;
- c. binnen het besluitvlak mag per bouwperceel maximaal 40% van het bouwperceel bebouwd worden tot een maximum van 175 m², dit is inclusief maximaal 50 m² aan bijgebouwen;
- d. als hoofdgebouw mogen binnen het besluitvlak uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn opgericht te worden;
- f. de voorgevel van de woningen met de gebiedsaanduiding "trapsgewijze voorgevelrooilijn" dient haaks op de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden waarbij één hoek van het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn gesitueerd dient te worden;
- g. de bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 m vanuit de voorgevelrooilijn waarbij de afstand tot de achterliggende perceelsgrens minimaal 5 m bedraagt;
- h. de afstand van een hoofdgebouw binnen het besluitvlak tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan alle zijden minimaal 3 m te bedragen;
- i. het hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen - Centrum vrijstaand 1' bestaat minimaal uit 1,5 bouwlaag en maximaal 2 bouwlagen voorzien van kap of dakopbouw waarbij de goothoogte minimaal 4,5 m en maximaal 7 m mag bedragen met een maximale (bouw)hoogte van 10;
- j. het hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen - Centrum vrijstaand 1' bestaat uit 2 bouwlagen voorzien van kap of dakopbouw waarbij de goothoogte minimaal 5,5 m en maximaal 7 m mag bedragen met een maximale (bouw)hoogte van 10 m;
- k. bijgebouwen dienen minimaal 5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht, indien de afstand van het hoofdgebouw tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen 6 m of meer bedraagt mag het bijgebouw in of achter de voorgevelrooilijn gesitueerd worden;
- l. bijgebouwen gebouwd aan het hoofdgebouw binnen het besluitvlak dienen minimaal 2 m uit de zijdelingse perceelsgrenzen gesitueerd te worden;
- m. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 m bedragen;
- n. de (bouw)hoogte van een aangebouwd bijgebouw bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak mag maximaal 6 m bedragen, waarbij de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- o. vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak met een maximale (bouw)hoogte tot 3 m mogen in de zijdelingse perceelsgrenzen worden opgericht, doch uitsluitend indien zij achter het hoofdgebouw worden opgericht;
- p. vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak met een (bouw)hoogte hoger dan 3 m dienen minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens opgericht te worden;
- q. bijgebouwen in de vorm van erkers of entreeportalen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden met uitzondering van hoekwoningen hier mag aan de zijkant van de woning een erker of entreepootaal 1 meter buiten het bouwvlak gerealiseerd worden over maximaal 70 % van de gevelbreedte van de woning;
- r. bijgebouwen mogen tegen en in de geluidswal worden gerealiseerd mits de technische structuur/constructie van de geluidswal niet wordt aangetast en mits de bijgebouwen niet boven de geluidswal uit komen;
- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m bedragen;
- c. erf- en terreinafscheidingen mogen tegen en in de geluidswal worden gerealiseerd mits de technische structuur/constructie van de geluidswal niet wordt aangetast en mits de erf- en terreinafscheidingen niet boven de geluidswal uit komen.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- f. milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Afwijken van de bouwregels

1. Met een omgevingsvergunning kunnen/mag, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
 - a. carports, tot maximaal 20 m², 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
 - b. het gezamenlijke bebouwde oppervlakte mag worden vergroot tot 200 m², onder voorwaarde dat het zij- en achtererf behorend bij het hoofdgebouw niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
 - c. binnen het besluitvlak een bijgebouw bij een hoofdgebouw 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag worden opgericht;
 - d. bijgebouwen een maximale bouwhoogte tot 7,5 m krijgen, mits de (bouw)hoogte van het bijgebouw minimaal 2 m lager is dan de (bouw)hoogte van het hoofdgebouw;
2. Indien de waarden en/of belangen onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vindt de genoemde afwijking geen toepassing.

4.19 Nieuwe bouwwerken Wonen - Centrum vrijstaand 2

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak 'Wonen - Centrum vrijstaand 2' mogen de gronden als volgt bebouwd worden:

- a. het maximaal aantal hoofdgebouwen per besluitvlak "Wonen - Centrum vrijstaand 1" bedraagt het in het bijbehorende "besluitvlak aantal" aangegeven aantal;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het besluitvlak worden gebouwd;
- c. binnen het besluitvlak mag per bouwperceel maximaal 40% van het bouwperceel bebouwd worden tot een maximum van 175 m², dit is inclusief maximaal 50 m² aan bijgebouwen;
- d. als hoofdgebouw mogen binnen het besluitvlak uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn opgericht te worden;
- f. de voorgevel van de woningen met de gebiedsaanduiding "trapsgewijze voorgevelrooilijn" dient haaks op de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden waarbij één hoek van het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn gesitueerd dient te worden;
- g. de bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 m vanuit de voorgevelrooilijn waarbij de afstand tot de achterliggende perceelsgrens minimaal 5 m bedraagt;
- h. de afstand van een hoofdgebouw binnen het besluitvlak tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan alle zijden minimaal 3 m te bedragen;
- i. het hoofdgebouw binnen het besluitvlak "Wonen - Centrum vrijstaand 2" bestaat minimaal uit 1,5 bouwlaag en maximaal 2 bouwlagen voorzien van kap of dakopbouw waarbij de goothoogte minimaal 4,5 m en maximaal 7 m mag bedragen met een maximale (bouw)hoogte van 10;
- j. bijgebouwen gebouwd aan het hoofdgebouw binnen het besluitvlak "Wonen - Centrum vrijstaand 2" dienen minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelsgrenzen gesitueerd te worden, indien de afstand van het hoofdgebouw tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen 6 m of meer bedraagt mag het bijgebouw in of achter de voorgevelrooilijn gesitueerd worden;
 - a. bijgebouwen mogen in de voorgevelrooilijn gesitueerd worden;
 - b. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 m bedragen;
 - c. de (bouw)hoogte van een bijgebouw bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak mag maximaal 6 m bedragen, waarbij de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van het hoofdgebouw;
 - d. vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak met een maximale (bouw)hoogte tot 3 m mogen in de zijdelingse perceelsgrenzen worden opgericht, doch uitsluitend indien zij achter het hoofdgebouw worden opgericht;
 - e. vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak, met een (bouw)hoogte hoger dan 3 m dienen minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens opgericht te worden;
 - f. bijgebouwen in de vorm van erkers of entreeportalen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden met uitzondering van hoekwoningen hier mag aan de zijkant van de woning een erker of entreepootaal 1 meter buiten het bouwvlak gerealiseerd worden over maximaal 70 % van de gevelbreedte van de woning;

- g. bijgebouwen mogen tegen en in de geluidswal worden gerealiseerd mits de technische structuur/constructie van de geluidswal niet wordt aangetast en mits de bijgebouwen niet boven de geluidswal uit komen;
- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m bedragen;
- c. erf- en terreinafscheidingen mogen tegen en in de geluidswal worden gerealiseerd mits de technische structuur/constructie van de geluidswal niet wordt aangetast en mits de erf- en terreinafscheidingen niet boven de geluidswal uit komen.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- f. milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Afwijken van de bouwregels

1. Met een omgevingsvergunning kunnen/mag, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
 - a. carports, tot maximaal 20 m², 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
 - b. het gezamenlijke bebouwde oppervlakte mag worden vergroot tot 200 m², onder voorwaarde dat het zij- en achtererf behorend bij het hoofdgebouw niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
 - c. binnen het besluitvlak een bijgebouw bij een hoofdgebouw 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag worden opgericht;
 - d. bijgebouwen een maximale bouwhoogte tot 7,5 m krijgen, mits de (bouw)hoogte van het bijgebouw minimaal 2 m lager is dan de (bouw)hoogte van het hoofdgebouw;
2. Indien de waarden en/of belangen onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vindt de genoemde afwijking geen toepassing.

4.20 Nieuwe bouwwerken Wonen - Centrum vrijstaand 3

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak 'Wonen - Centrum vrijstaand 3' mogen de gronden als volgt bebouwd worden:

- a. het maximaal aantal hoofdgebouwen per besluitvlak "Wonen - Centrum vrijstaand 3" bedraagt het in het bijbehorende "besluitvlak aantal" aangegeven aantal;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het besluitvlak worden gebouwd;
- c. binnen het besluitvlak mag per bouwperceel maximaal 40% van het bouwperceel bebouwd worden tot een maximum van 175 m², dit is inclusief maximaal 50 m² aan bijgebouwen;
- d. als hoofdgebouw mogen binnen het besluitvlak uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn opgericht te worden;
- f. de voorgevel van de woningen met de gebiedsaanduiding "trapsgewijze voorgevelrooilijn" dient haaks op de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden waarbij één hoek van het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn gesitueerd dient te worden;
- g. de bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 m vanuit de voorgevelrooilijn waarbij de afstand tot de achterliggende perceelsgrens minimaal 5 m bedraagt;
- h. de afstand van een hoofdgebouw binnen het besluitvlak tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan alle zijden minimaal 3 m te bedragen;
- i. het hoofdgebouw binnen het besluitvlak 'Wonen - Centrum vrijstaand 3' bestaat uit 2 bouwlagen voorzien van kap of dakopbouw waarbij de goothoogte minimaal 5,5 m en maximaal 7 m mag bedragen met een maximale (bouw)hoogte van 10 m;
- j. bijgebouwen gebouwd aan het hoofdgebouw binnen het besluitvlak dienen minimaal 2 m uit de zijdelingse perceelsgrenzen gesitueerd te worden;

- k. bijgebouwen dienen minimaal 5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht, indien de afstand van het hoofdgebouw binnen het besluitvlak tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen 6 m of meer bedraagt mag het bijgebouw in of achter de voorgevelrooilijn gesitueerd worden
- l. bijgebouwen gebouwd aan het hoofdgebouw binnen het besluitvlak dienen minimaal 2 m uit de zijdelingse perceelsgrenzen gesitueerd te worden;
- m. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 m bedragen;
- n. de (bouw)hoogte van een bijgebouw bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak mag maximaal 6 m bedragen, waarbij de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- o. vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak met een maximale (bouw)hoogte tot 3 m mogen in de zijdelingse perceelsgrenzen worden opgericht, doch uitsluitend indien zij achter het hoofdgebouw worden opgericht;
- p. vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak met een (bouw)hoogte hoger dan 3 m dienen minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens opgericht te worden;
- q. bijgebouwen in de vorm van erkers of entreeportalen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden met uitzondering van hoekwoningen hier mag aan de zijkant van de woning een erker of entreepootaal 1 meter buiten het bouwvlak gerealiseerd worden over maximaal 70 % van de gevelbreedte van de woning;
- r. bijgebouwen mogen tegen en in de geluidswal worden gerealiseerd mits de technische structuur/constructie van de geluidswal niet wordt aangetast en mits de bijgebouwen niet boven de geluidswal uit komen;
- s. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen;
- t. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m bedragen;
- u. erf- en terreinafscheidingen mogen tegen en in de geluidswal worden gerealiseerd mits de technische structuur/constructie van de geluidswal niet wordt aangetast en mits de erf- en terreinafscheidingen niet boven de geluidswal uit komen.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- f. milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Afwijken van de bouwregels

1. Met een omgevingsvergunning kunnen/mag, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
 - a. carports, tot maximaal 20 m², 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
 - b. het gezamenlijke bebouwde oppervlakte mag worden vergroot tot 200 m², onder voorwaarde dat het zij- en achtererf behorend bij het hoofdgebouw niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
 - c. bijgebouwen een maximale bouwhoogte tot 7,5 m krijgen, mits de (bouw)hoogte van het bijgebouw minimaal 2 m lager is dan de (bouw)hoogte van het hoofdgebouw;
2. Indien de waarden en/of belangen onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vindt de genoemde afwijking geen toepassing.

4.21 Nieuwe bouwwerken Wonen - Landelijk dubbel 1

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak 'Wonen - Landelijk dubbel 1' mogen de gronden als volgt bebouwd worden:

- a. het maximaal aantal hoofdgebouwen per besluitvlak "Wonen - Landelijk dubbel 1" bedraagt het in het bijbehorende "besluitsubvlak aantal" aangegeven aantal;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het besluitvlak worden gebouwd;
- c. binnen het besluitvlak mag per bouwperceel mag maximaal 150 m² bebouwd worden, dit is inclusief maximaal 35 m² aan bijgebouwen;

- d. als hoofdgebouw binnen het besluitvlak mogen uitsluitend geschakelde en twee-onder-één kapwoningen worden gebouwd;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
- f. de bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 m vanuit de voorgevelrooilijn waarbij de afstand tot de achterliggende perceelsgrens minimaal 5 m bedraagt;
- g. de afstand van een hoofdgebouw binnen het besluitvlak tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan 1 zijde minimaal 3 m te bedragen;
- h. het hoofdgebouw binnen het besluitvlak bestaat uit minimaal 1 bouwlaag en maximaal 2 bouwlagen voorzien van kap waarbij de dakhelling niet minder dan 35 graden mag bedragen. De goothoogte dient minimaal 2,5 m en maximaal 7 m te bedragen met een maximale (bouw)hoogte van 10 m;
- i. bijgebouwen dienen minimaal 5 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden opgericht, indien de afstand van het hoofdgebouw binnen het besluitvlak tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen 6 m of meer bedraagt het bijgebouw op minimaal 4 m achter de voorgevelrooilijn opgericht mag worden;
- j. bijgebouwen gebouwd aan het hoofdgebouw binnen het besluitvlak mogen in de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd worden of dienen minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd te worden;
- k. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 m bedragen;
- l. de (bouw)hoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 m bedragen, waarbij de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- m. vrijstaande bijgebouwen met een maximale (bouw)hoogte tot 3 m mogen in de zijdelingse perceelsgrenzen worden opgericht, doch uitsluitend indien zij achter het hoofdgebouw worden opgericht;
- n. vrijstaande bijgebouwen met een (bouw)hoogte hoger dan 3 m dienen minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens opgericht te worden;
- o. bijgebouwen in de vorm van erkers of entreeportalen mogen tot 1 m buiten het bouwvlak gerealiseerd worden met een maximale breedte van 70 % van de gevelbreedte met dien verstande dat indien de erker of entreeportaal aan de zijkant van het hoofdgebouw gerealiseerd wordt deze niet aan de zijde van het bijgebouw gerealiseerd wordt;
- p. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen;
- q. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m bedragen.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- f. milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Afwijken van de bouwregels

1. Met een omgevingsvergunning kunnen/mag, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
 - a. de dakhelling van hoofdgebouwen minder dan 35 graden mag bedragen;
 - b. carports, tot maximaal 20 m², 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
 - c. het gezamenlijke bebouwde oppervlakte mag worden vergroot tot 200 m², onder voorwaarde dat het zij- en achtererf behorend bij het hoofdgebouw niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
 - d. een bijgebouw 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag worden opgericht;
 - e. bijgebouwen een maximale bouwhoogte tot 7,5 m krijgen, mits de (bouw)hoogte van het bijgebouw minimaal 2 m lager is dan de (bouw)hoogte van het hoofdgebouw;
2. Indien de waarden en/of belangen onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vindt de genoemde afwijking geen toepassing.

4.22 Nieuwe bouwwerken Wonen - Landelijk dubbel 2

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak 'Wonen - Landelijk dubbel 2' mogen de gronden als volgt bebouwd worden:

- a. het maximaal aantal hoofdgebouwen per besluitvlak "Wonen - Landelijk dubbel 2" bedraagt het in het bijbehorende "besluitvlak aantal" aangegeven aantal;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het besluitvlak worden gebouwd;
- c. binnen het besluitvlak mag per bouwperceel mag maximaal 150 m² bebouwd worden, dit is inclusief maximaal 35 m² aan bijgebouwen;
- d. als hoofdgebouw binnen het besluitvlak mogen uitsluitend geschakelde en twee-onder-één kapwoningen worden gebouwd;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
- f. de bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 m vanuit de voorgevelrooilijn waarbij de afstand tot de achterliggende perceelsgrens minimaal 5 m bedraagt;
- g. de afstand van een hoofdgebouw binnen het besluitvlak tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan 1 zijde minimaal 3 m te bedragen;
- h. het hoofdgebouw binnen het besluitvlak bestaat uit 2 bouwlagen voorzien van kap waarbij de dakhelling niet minder dan 35 graden mag bedragen. De goothoogte dient minimaal 5,5 m en maximaal 7 m te bedragen met een maximale (bouw)hoogte van 10 m;
- i. bijgebouwen dienen minimaal 5 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden opgericht, indien de afstand van het hoofdgebouw binnen het besluitvlak tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen 6 m of meer bedraagt het bijgebouw op minimaal 4 m achter de voorgevelrooilijn opgericht mag worden;
- j. bijgebouwen gebouwd aan het hoofdgebouw binnen het besluitvlak mogen in de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd worden of dienen minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd te worden;
- k. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 m bedragen;
- l. de (bouw)hoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 m bedragen, waarbij de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- m. vrijstaande bijgebouwen met een maximale (bouw)hoogte tot 3 m mogen in de zijdelingse perceelsgrenzen worden opgericht, doch uitsluitend indien zij achter het hoofdgebouw worden opgericht;
- n. vrijstaande bijgebouwen met een (bouw)hoogte hoger dan 3 m dienen minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens opgericht te worden;
- o. bijgebouwen in de vorm van erkers of entreeportalen mogen tot 1 m buiten het bouwvlak gerealiseerd worden met een maximale breedte van 70 % van de gevelbreedte met dien verstande dat indien de erker of entreeportaal aan de zijkant van het hoofdgebouw gerealiseerd wordt deze niet aan de zijde van het bijgebouw gerealiseerd wordt;
- p. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen;
- q. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m bedragen.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- f. milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Afwijken van de bouwregels

1. Met een omgevingsvergunning kunnen/mag, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
 - a. de dakhelling van hoofdgebouwen minder dan 35 graden mag bedragen;
 - b. carports, tot maximaal 20 m², 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
 - c. het gezamenlijke bebouwde oppervlakte mag worden vergroot tot 200 m², onder voorwaarde dat het zij- en achtererf behorend bij het hoofdgebouw niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
 - d. een bijgebouw 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag worden opgericht;
 - e. bijgebouwen een maximale bouwhoogte tot 7,5 m krijgen, mits de (bouw)hoogte van het bijgebouw minimaal 2 m lager is dan de (bouw)hoogte van het hoofdgebouw;

2. Indien de waarden en/of belangen onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vindt de genoemde afwijking geen toepassing.

4.23 Nieuwe bouwwerken Wonen - Landelijk vrijstaand 1

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak 'Wonen - Landelijk vrijstaand 1' mogen de gronden als volgt bebouwd worden:

- a. het maximaal aantal hoofdgebouwen per besluitvlak "Wonen - Landelijk vrijstaand 1" bedraagt het in het bijbehorende "besluitsubvlak aantal" aangegeven aantal;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het besluitvlak worden gebouwd;
- c. binnen het besluitvlak mag per bouwperceel maximaal 40% van het bouwperceel bebouwd worden tot een maximum van 175 m², dit is inclusief maximaal 50 m² aan bijgebouwen;
- d. als hoofdgebouw binnen het besluitvlak mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
- f. de bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 m vanuit de voorgevelrooilijn waarbij de afstand tot de achterliggende perceelsgrens minimaal 5 m bedraagt;
- g. de afstand van een hoofdgebouw binnen het besluitvlak tot de zijdelingse perceelsgrens dient voor alle zijden minimaal 3 m te bedragen;
- h. het hoofdgebouw binnen het besluitvlak bestaat uit minimaal 1 bouwlaag en maximaal 2 bouwlagen voorzien van kap waarbij de dakhelling niet minder dan 35 graden mag bedragen. De goothoogte dient minimaal 2,5 m en maximaal 7 m te bedragen met een maximale (bouw)hoogte van 10 m;
- i. bijgebouwen dienen minimaal 5 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden opgericht, indien de afstand van het hoofdgebouw binnen het besluitvlak tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen 6 m of meer bedraagt het bijgebouw in of achter de voorgevelrooilijn opgericht mag worden;
- j. bijgebouwen gebouwd aan het hoofdgebouw binnen het besluitvlak dienen minimaal 2 m uit de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd te worden;
- k. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 m bedragen;
- l. de (bouw)hoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 m bedragen, waarbij de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- m. vrijstaande bijgebouwen met een maximale (bouw)hoogte tot 3 m mogen in de zijdelingse perceelsgrenzen worden opgericht, doch uitsluitend indien zij achter het hoofdgebouw worden opgericht;
- n. vrijstaande bijgebouwen met een (bouw)hoogte hoger dan 3 m dienen minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens opgericht te worden;
- o. bijgebouwen in de vorm van erkers of entreeportalen mogen tot 1 m buiten het bouwvlak gerealiseerd worden met een maximale breedte van 70 % van de gevelbreedte met dien verstande dat indien de erker of entreeportaal aan de zijkant van het hoofdgebouw gerealiseerd wordt deze niet aan de zijde van het bijgebouw gerealiseerd wordt;
- p. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen;
- q. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m bedragen.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- f. milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Afwijken van de bouwregels

1. Met een omgevingsvergunning kunnen/mag, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
 - a. de dakhelling van hoofdgebouwen minder dan 35 graden mag bedragen;
 - b. carports, tot maximaal 20 m², 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;

- c. het gezamenlijke bebouwde oppervlakte mag worden vergroot tot 200 m², onder voorwaarde dat het zij- en achtererf behorend bij het hoofdgebouw niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
 - d. een bijgebouw 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag worden opgericht;
 - e. bijgebouwen een maximale bouwhoogte tot 7,5 m krijgen, mits de (bouw)hoogte van het bijgebouw minimaal 2 m lager is dan de (bouw)hoogte van het hoofdgebouw;
2. Indien de waarden en/of belangen onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vindt de genoemde afwijking geen toepassing.

4.24 Nieuwe bouwwerken Wonen - Landelijk vrijstaand 2

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak 'Wonen - Landelijk vrijstaand 2' mogen de gronden als volgt bebouwd worden:

- a. het maximaal aantal hoofdgebouwen per besluitvlak "Wonen - Landelijk vrijstaand 2" bedraagt het in het bijbehorende "besluitsubvlak aantal" aangegeven aantal;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het besluitvlak worden gebouwd;
- c. binnen het besluitvlak mag per bouwperceel maximaal 40% van het bouwperceel bebouwd worden tot een maximum van 175 m², dit is inclusief maximaal 50 m² aan bijgebouwen;
- d. als hoofdgebouw binnen het besluitvlak mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
- f. de bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 m vanuit de voorgevelrooilijn waarbij de afstand tot de achterliggende perceelsgrens minimaal 5 m bedraagt;
- g. de afstand van een hoofdgebouw binnen het besluitvlak tot de zijdelingse perceelsgrens dient voor alle zijden minimaal 3 m te bedragen;
- h. het hoofdgebouw binnen het besluitvlak bestaat uit 1,5 -2 bouwlagen voorzien van kap waarbij de dakhelling niet minder dan 35 graden mag bedragen. De goothoogte dient minimaal 4,5 m en maximaal 7 m te bedragen met een maximale (bouw)hoogte van 10 m;
- i. bijgebouwen dienen minimaal 5 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden opgericht, indien de afstand van het hoofdgebouw binnen het besluitvlak tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen 6 m of meer bedraagt het bijgebouw in of achter de voorgevelrooilijn opgericht mag worden;
- j. bijgebouwen gebouwd aan het hoofdgebouw binnen het besluitvlak dienen minimaal 2 m uit de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd te worden;
- k. bijgebouwen dienen minimaal 5 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden opgericht, indien de afstand van het hoofdgebouw binnen het besluitvlak tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen 6 m of meer bedraagt het bijgebouw in of achter de voorgevelrooilijn opgericht mag worden;
- l. bijgebouwen gebouwd aan het hoofdgebouw binnen het besluitvlak dienen minimaal 2 m uit de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd te worden;
- m. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 m bedragen;
- n. de (bouw)hoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 m bedragen, waarbij de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- o. vrijstaande bijgebouwen met een maximale (bouw)hoogte tot 3 m mogen in de zijdelingse perceelsgrenzen worden opgericht, doch uitsluitend indien zij achter het hoofdgebouw worden opgericht;
- p. vrijstaande bijgebouwen met een (bouw)hoogte hoger dan 3 m dienen minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens opgericht te worden;
- q. bijgebouwen in de vorm van erkers of entreeportalen mogen tot 1 m buiten het bouwvlak gerealiseerd worden met een maximale breedte van 70 % van de gevelbreedte met dien verstande dat indien de erker of entreepootaal aan de zijkant van het hoofdgebouw gerealiseerd wordt deze niet aan de zijde van het bijgebouw gerealiseerd wordt;
- r. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen;
- s. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m bedragen.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;

- e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- f. milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Afwijken van de bouwregels

1. Met een omgevingsvergunning kunnen/mag, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
 - a. de dakhelling van hoofdgebouwen minder dan 35 graden mag bedragen;
 - b. carports, tot maximaal 20 m², 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
 - c. het gezamenlijke bebouwde oppervlakte mag worden vergroot tot 200 m², onder voorwaarde dat het zij- en achtererf behorend bij het hoofdgebouw niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
 - d. een bijgebouw 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag worden opgericht;
 - e. bijgebouwen een maximale bouwhoogte tot 7,5 m krijgen, mits de (bouw)hoogte van het bijgebouw minimaal 2 m lager is dan de (bouw)hoogte van het hoofdgebouw;
2. Indien de waarden en/of belangen onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vindt de genoemde afwijking geen toepassing.

4.25 Nieuwe bouwwerken Wonen - Landelijk vrijstaand of dubbel

Ter plaatse van het besluitvlak 'Wonen - Landelijk vrijstaand of dubbel' mogen de gronden conform de gestelde regels onder 4.21 of 4.23 gebouwd worden.

4.26 Nieuwe bouwwerken Wonen - Stedelijk aaneengesloten 1

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak 'Wonen - Stedelijke aaneengesloten 1' mogen de gronden als volgt bebouwd worden:

- a. het maximaal aantal hoofdgebouwen per besluitvlak "Wonen - Stedelijk aaneengesloten 1" bedraagt het in het bijbehorende "besluitsubvlak aantal" aangegeven aantal;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het besluitvlak worden gebouwd;
- c. binnen het besluitvlak mag per bouwperceel maximaal 135 m² bebouwd worden, dit is inclusief maximaal 35 m² aan bijgebouwen;
- d. als hoofdgebouw mogen binnen het besluitvlak uitsluitend aaneengesloten(rij) woningen en smalle twee-onder-één kapwoningen worden gebouwd;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
- f. de voorgevel van de woningen met de gebiedsaanduiding "trapsgewijze voorgevelrooilijn" dient haaks op de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden waarbij één hoek van het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn gesitueerd dient te worden;
- g. de bouwdiepte van het hoofdgebouw binnen het besluitvlak bedraagt maximaal 15 m vanuit de voorgevelrooilijn waarbij de afstand tot de achterliggende perceelsgrens minimaal 5 m bedraagt;
- h. bij eindwoningen binnen het besluitvlak dient het hoofdgebouw op minimaal 2 m uit de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden;
- i. ter hoogte van de gebiedsaanduiding "poort /overkluizing" mag een hoofdgebouw of poort gerealiseerd worden met een (bouw)hoogte van maximaal 14 m, de doorrijhoogte bedraagt minimaal 4,2 m;
- j. het hoofdgebouw binnen het besluitvlak bestaat uit 2 bouwlagen met dakopbouw of 3 volledige bouwlagen, plat afgedekt met een minimale goothoogte van 5,5 m en een maximale (bouw)hoogte van 10 m;
- k. bijgebouwen dienen minimaal 5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
- l. bijgebouwen bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak mogen in de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd worden tenzij de (bouw)hoogte hoger is dan 3 m dan dienen de bijgebouwen minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens opgericht te worden;
- m. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 m bedragen;
- n. de (bouw)hoogte van een bijgebouw bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak mag maximaal 6 m bedragen, waarbij de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- o. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen;
- p. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m bedragen;

- q. erf- en terreinafscheidingen mogen tegen en in de geluidswal worden gerealiseerd mits de technische structuur/constructie van de geluidswal niet wordt aangetast en mits de erf- en terreinafscheidingen niet boven de geluidswal uit komen.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- f. milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Afwijken van de bouwregels

1. Met een omgevingsvergunning kunnen/mag, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
 - a. carports, tot maximaal 20 m², 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
 - b. een bijgebouw 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag worden opgericht;
 - c. de totale oppervlakte aan bijgebouwen worden vergroot tot 50 m², onder voorwaarde dat het zij- en achtererf behorend bij het hoofdgebouw niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
 - d. bijgebouwen een maximale bouwhoogte tot 7,5 m krijgen, mits de (bouw)hoogte van het bijgebouw minimaal 2 m lager is dan de (bouw)hoogte van het hoofdgebouw;
2. Indien de waarden en/of belangen onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vindt de genoemde afwijking geen toepassing.

4.27 Nieuwe bouwwerken Wonen - Stedelijk aaneengesloten 2

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak 'Wonen - Stedelijke aaneengesloten 2' mogen de gronden als volgt bebouwd worden:

- a. het maximaal aantal hoofdgebouwen per besluitvlak "Wonen - Stedelijk aaneengesloten 2" bedraagt het in het bijbehorende "besluitsubvlak aantal" aangegeven aantal;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het besluitvlak worden gebouwd;
- c. binnen het besluitvlak mag per bouwperceel maximaal 135 m² bebouwd worden, dit is inclusief maximaal 35 m² aan bijgebouwen;
- d. als hoofdgebouw mogen binnen het besluitvlak uitsluitend aaneengesloten(rij) woningen en smalle twee-onder-één kapwoningen worden gebouwd;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
- f. ter hoogte van het gebiedsaanduiding "accent" binnen het besluitvlak mag het hoofdgebouw 3 m tot 5 m uit de aan de voorzijde gelegen perceelsgrens gesitueerd worden;
- g. de voorgevel van de woningen met de gebiedsaanduiding "trapsgewijze voorgevelrooilijn" dient haaks op de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden waarbij één hoek van het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn gesitueerd dient te worden;
- h. de bouwdiepte van het hoofdgebouw binnen het besluitvlak bedraagt maximaal 15 m vanuit de voorgevelrooilijn waarbij de afstand tot de achterliggende perceelsgrens minimaal 5 m bedraagt;
- i. bij eindwoningen binnen het besluitvlak dient het hoofdgebouw op minimaal 2 m uit de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden;
- j. ter hoogte van de gebiedsaanduiding "poort /overkluizing" mag een hoofdgebouw of poort gerealiseerd worden met een (bouw)hoogte van maximaal 14 m, de doorrijhoogte bedraagt minimaal 4,2 m;
- k. het hoofdgebouw binnen het besluitvlak bestaat uit 2 bouwlagen met kap of dakopbouw met een minimale goothoogte van 5,5 m en een maximale goothoogte van 7 m. De maximale (bouw)hoogte bedraagt 10 m;
- l. ter hoogte van de gebiedsaanduiding "accent" binnen het besluitvlak bestaat het hoofdgebouw uit 2 bouwlagen met dakopbouw of 3 volledige bouwlagen met een minimale goothoogte van 5,5 m en een maximale goot- en (bouw)hoogte van 12 m;
- m. bijgebouwen dienen minimaal 5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
- n. bijgebouwen bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak mogen in de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd worden tenzij de (bouw)hoogte hoger is dan 3 m dan dienen de bijgebouwen minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens opgericht te worden;

- o. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 m bedragen;
- p. de (bouw)hoogte van een bijgebouw bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak mag maximaal 6 m bedragen, waarbij de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- q. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen;
- r. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m bedragen;
- s. binnen het besluitvlak mag een doorgang/ontsluiting gerealiseerd worden dat naar een binnenterrein leidt waarmee parkeervoorzieningen op eigen terrein ontsloten worden;
- t. erf- en terreinafscheidingen mogen tegen en in de geluidswal worden gerealiseerd mits de technische structuur/constructie van de geluidswal niet wordt aangetast en mits de erf- en terreinafscheidingen niet boven de geluidswal uit komen.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- f. milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Afwijken van de bouwregels

1. Met een omgevingsvergunning kunnen/mag, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
 - a. carports, tot maximaal 20 m², 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
 - b. een bijgebouw 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag worden opgericht;
 - c. de totale oppervlakte aan bijgebouwen worden vergroot tot 50 m², onder voorwaarde dat het zij- en achtererf behorend bij het hoofdgebouw niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
 - d. bijgebouwen een maximale bouwhoogte tot 7,5 m krijgen, mits de (bouw)hoogte van het bijgebouw minimaal 2 m lager is dan de (bouw)hoogte van het hoofdgebouw;
2. Indien de waarden en/of belangen onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vindt de genoemde afwijking geen toepassing.

4.28 Nieuwe bouwwerken Wonen - Stedelijk aaneengesloten 3

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak 'Wonen - Stedelijke aaneengesloten 3' mogen de gronden als volgt bebouwd worden:

- a. het maximaal aantal hoofdgebouwen per besluitvlak "Wonen - Stedelijk aaneengesloten 3" bedraagt het in het bijbehorende "besluitsubvlak aantal" aangegeven aantal;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het besluitvlak worden gebouwd;
- c. binnen het besluitvlak mag per bouwperceel maximaal 135 m² bebouwd worden, dit is inclusief maximaal 35 m² aan bijgebouwen;
- d. als hoofdgebouw mogen binnen het besluitvlak uitsluitend aaneengesloten(rij) woningen en smalle twee-onder-één kapwoningen worden gebouwd;
- e. de voorgevel binnen het besluitvlak mag achter de voorgevelrooilijn gerealiseerd worden en ter hoogte van de gebiedsaanduiding "accent" mag de voorgevel maximaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- f. de voorgevel van de woningen met de gebiedsaanduiding "trapsgewijze voorgevelrooilijn" dient haaks op de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden waarbij één hoek van het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn gesitueerd dient te worden;
- g. de bouwdiepte van het hoofdgebouw binnen het besluitvlak bedraagt maximaal 15 m vanuit de voorgevelrooilijn waarbij de afstand tot de achterliggende perceelsgrens minimaal 5 m bedraagt;
- h. bij eindwoningen binnen het besluitvlak dient het hoofdgebouw op minimaal 2 m uit de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden;

- i. ter hoogte van de gebiedsaanduiding "poort /overkluizing" mag een hoofdgebouw of poort gerealiseerd worden met een (bouw)hoogte van maximaal 14 m, de doorrijhoogte bedraagt minimaal 4,2 m;
- j. het hoofdgebouw binnen het besluitvlak bestaat uit 2 bouwlagen met kap of dakopbouw met een minimale goothoogte van 5,5 m en een maximale goothoogte van 7 m. De maximale (bouw)hoogte bedraagt 10 m;
- k. ter hoogte van de gebiedsaanduiding "accent" binnen het besluitvlak bestaat het hoofdgebouw uit 2 bouwlagen met dakopbouw of 3 volledige bouwlagen met een minimale goothoogte van 5,5 m en een maximale goot- en (bouw)hoogte van 12 m;
- l. bijgebouwen dienen minimaal 5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
- m. bijgebouwen bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak mogen in de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd worden tenzij de (bouw)hoogte hoger is dan 3 m dan dienen de bijgebouwen minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens opgericht te worden;
- n. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 m bedragen;
- o. de (bouw)hoogte van een bijgebouw bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak mag maximaal 6 m bedragen, waarbij de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- p. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen;
- q. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m bedragen;
- r. erf- en terreinafscheidingen mogen tegen en in de geluidswal worden gerealiseerd mits de technische structuur/constructie van de geluidswal niet wordt aangetast en mits de erf- en terreinafscheidingen niet boven de geluidswal uit komen.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- f. milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Afwijken van de bouwregels

1. Met een omgevingsvergunning kunnen/mag, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
 - a. carports, tot maximaal 20 m², 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
 - b. een bijgebouw 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag worden opgericht;
 - c. de totale oppervlakte aan bijgebouwen worden vergroot tot 50 m², onder voorwaarde dat het zij- en achtererf behorend bij het hoofdgebouw niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
 - d. bijgebouwen een maximale bouwhoogte tot 7,5 m krijgen, mits de (bouw)hoogte van het bijgebouw minimaal 2 m lager is dan de (bouw)hoogte van het hoofdgebouw;
2. Indien de waarden en/of belangen onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vindt de genoemde afwijking geen toepassing.

4.29 Nieuwe bouwwerken Wonen - Stedelijk dubbel

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak 'Wonen - Stedelijk dubbel' mogen de gronden als volgt bebouwd worden:

- a. het maximaal aantal hoofdgebouwen per besluitvlak "Wonen - Stedelijk dubbel" bedraagt het in het bijbehorende "besluitsubvlak aantal" aangegeven aantal;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het besluitvlak worden gebouwd;
- c. binnen het besluitvlak mag per bouwperceel maximaal 150 m² bebouwd worden, dit is inclusief maximaal 50 m² aan bijgebouwen;
- d. als hoofdgebouw binnen het besluitvlak mogen uitsluitend geschakelde- en twee-onder-één kapwoningen worden gebouwd;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht, met de volgende uitzonderingen:

- f. ter hoogte van de gebiedsaanduiding "accent" binnen het besluitvlak dient de voorgevel van het hoofdgebouw op 3 m van de aan de voorzijde gelegen perceelsgrens gerealiseerd te worden;
- g. de voorgevel van de woningen met de gebiedsaanduiding "trapsgewijze voorgevelrooilijn" dient haaks op de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden waarbij één hoek van het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn gesitueerd dient te worden;
- h. de bouwdiepte van het hoofdgebouw binnen het besluitvlak bedraagt maximaal 15 m vanuit de voorgevelrooilijn waarbij de afstand tot de achterliggende perceelsgrens minimaal 5 m bedraagt;
- i. de afstand van een hoofdgebouw binnen het besluitvlak tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan 1 zijde minimaal 3 m te bedragen;
- j. ter hoogte van de gebiedsaanduiding "poort /overkluizing" mag een hoofdgebouw of poort gerealiseerd worden met een (bouw)hoogte van maximaal 14 m, de doorrijhoogte bedraagt minimaal 4,2 m;
- k. het hoofdgebouw binnen het besluitvlak bestaat uit 2 bouwlagen met kap of dakopbouw met een minimale goothoogte van 5,5 m en een maximale goothoogte van 7 m. De maximale (bouw)hoogte bedraagt 10 m;
- l. ter hoogte van de gebiedsaanduiding "accent" binnen het besluitvlak mag het hoofdgebouw tevens uitgevoerd worden in 3 volledige bouwlagen (plat afgedekt) met een maximale (bouw)hoogte van 12 m;
- m. bijgebouwen dienen minimaal 5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht, indien de afstand van het hoofdgebouw binnen het besluitvlak tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen 6 m of meer bedraagt het bijgebouw op minimaal 4 m uit de voorgevelrooilijn gerealiseerd mag worden;
- n. bijgebouwen gebouwd aan het hoofdgebouw binnen het besluitvlak mogen in de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd worden of dienen minimaal 1m uit de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd te worden;
- o. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 m bedragen;
- p. de (bouw)hoogte van een bijgebouw bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak mag maximaal 6 m bedragen, waarbij de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- q. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen;
- r. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m bedragen;
- s. erf- en terreinafscheidingen mogen tegen en in de geluidswal worden gerealiseerd mits de technische structuur/constructie van de geluidswal niet wordt aangetast en mits de erf- en terreinafscheidingen niet boven de geluidswal uit komen.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- f. milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Afwijken van de bouwregels

1. Met een omgevingsvergunning kunnen/mag, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
 - a. carports, tot maximaal 20 m², 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
 - b. een bijgebouw 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag worden opgericht;
 - c. de totale oppervlakte aan bijgebouwen worden vergroot tot 50 m², onder voorwaarde dat het zij- en achtererf behorend bij het hoofdgebouw niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
 - d. bijgebouwen een maximale bouwhoogte tot 7,5 m krijgen, mits de (bouw)hoogte van het bijgebouw minimaal 2 m lager is dan de (bouw)hoogte van het hoofdgebouw;
2. Indien de waarden en/of belangen onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vindt de genoemde afwijking geen toepassing.

4.30 Nieuwe bouwwerken Wonen - Stedelijk gestapeld 1

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak 'Wonen - Stedelijk gestapeld 1' mogen de gronden als volgt bebouwd worden:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het besluitvlak worden gebouwd;

- b. binnen het besluitvlak mag per bouwperceel maximaal 50% van het bouwperceel worden bebouwd, waarbij de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 10 % van het bouwperceel mag bedragen;
- c. als hoofdgebouw binnen het besluitvlak mogen uitsluitend woongebouwen worden gebouwd;
- d. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
- e. de voorgevel van de woningen met de gebiedsaanduiding “trapsgewijze voorgevelrooilijn” dient haaks op de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden waarbij één hoek van het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn gesitueerd dient te worden;
- f. het hoofdgebouw binnen het besluitvlak bestaat uit minimaal 5 bouwlagen en maximaal 7 bouwlagen, plat afgedekt en een maximale (bouw)hoogte van 24 m;
- g. ter hoogte van de gebiedsaanduiding “poort /overkluizing” mag een hoofdgebouw of poort gerealiseerd worden met een (bouw)hoogte van maximaal 14 m, de doorrijhoogte bedraagt minimaal 4,2 m;
- h. bijgebouwen dienen minimaal 5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
- i. de (bouw)hoogte van een bijgebouw binnen het besluitvlak mag maximaal 3 m bedragen
- j. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen;
- k. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m bedragen;
- l. erf- en terreinafscheidingen mogen tegen en in de geluidswal worden gerealiseerd mits de technische structuur/constructie van de geluidswal niet wordt aangetast en mits de erf- en terreinafscheidingen niet boven de geluidswal uit komen.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- f. milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Afwijken van de bouwregels

1. Met een omgevingsvergunning kunnen/mag, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
 - a. carports, tot maximaal 20 m², 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
 - b. een bijgebouw 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag worden opgericht;
 - c. bijgebouwen een maximale bouwhoogte tot 6 m krijgen;
2. Indien de waarden en/of belangen onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vindt de genoemde afwijking geen toepassing.

4.31 Nieuwe bouwwerken Wonen - Stedelijk gestapeld 2

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak 'Wonen - Stedelijk gestapeld 2' mogen de gronden als volgt bebouwd worden:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het besluitvlak worden gebouwd;
- b. binnen het besluitvlak mag per bouwperceel maximaal 50% van het bouwperceel worden bebouwd, waarbij de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 10 % van het bouwperceel mag bedragen;
- c. als hoofdgebouw binnen het besluitvlak mogen uitsluitend woongebouwen worden gebouwd;
- d. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
- e. de voorgevel van de woningen met de gebiedsaanduiding “trapsgewijze voorgevelrooilijn” dient haaks op de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden waarbij één hoek van het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn gesitueerd dient te worden;
- f. het hoofdgebouw binnen het besluitvlak bestaat uit minimaal 3 bouwlagen en maximaal 4 bouwlagen, plat afgedekt en een maximale (bouw)hoogte van 14 m;
- g. ter hoogte van de gebiedsaanduiding “poort /overkluizing” mag een hoofdgebouw of poort gerealiseerd worden met een (bouw)hoogte van maximaal 14 m, de doorrijhoogte bedraagt minimaal 4,2 m;
- h. bijgebouwen dienen minimaal 5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
- i. de (bouw)hoogte van een bijgebouw binnen het besluitvlak mag maximaal 3 m bedragen

- j. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen;
- k. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m bedragen;
- l. erf- en terreinafscheidingen mogen tegen en in de geluidswal worden gerealiseerd mits de technische structuur/constructie van de geluidswal niet wordt aangetast en mits de erf- en terreinafscheidingen niet boven de geluidswal uit komen.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- f. milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Afwijken van de bouwregels

1. Met een omgevingsvergunning kunnen/mag, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
 - a. carports, tot maximaal 20 m², 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
 - b. een bijgebouw 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag worden opgericht;
 - c. bijgebouwen een maximale bouwhoogte tot 6 m krijgen;
2. Indien de waarden en/of belangen onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vindt de genoemde afwijking geen toepassing.

4.32 Nieuwe bouwwerken Wonen - Terp dubbel

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak 'Wonen - Terp dubbel' mogen de gronden als volgt bebouwd worden:

- a. het maximaal aantal hoofdgebouwen per besluitvlak "Wonen - Terp dubbel" bedraagt het in het bijbehorende "besluitsubvlak aantal" aangegeven aantal;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het besluitvlak worden gebouwd;
- c. binnen het besluitvlak mag per bouwperceel maximaal 250 m² bebouwd worden, dit is inclusief maximaal 50 m² aan bijgebouwen;
- d. als hoofdgebouw binnen het besluitvlak mogen uitsluitend geschakelde- en twee-onder-één kapwoningen worden gebouwd;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw binnen het besluitvlak mag tot maximaal 3 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- f. de afstand van een hoofdgebouw binnen het besluitvlak tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan 1 zijde minimaal 3 m te bedragen;
- g. het hoofdgebouw binnen het besluitvlak bestaat uit 1 bouwlaag voorzien van kap of dakopbouw. De goothoogte mag maximaal 3,5 m bedragen met een maximale (bouw)hoogte van 7 m;
- h. bijgebouwen bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak dienen minimaal 6 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden opgericht;
- i. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 m bedragen;
- j. de (bouw)hoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 m bedragen, waarbij de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van het hoofdgebouw en de (bouw)hoogte van het bijgebouw minimaal 2 meter lager is dan de (bouw)hoogte van het hoofdgebouw;
- k. vrijstaande bijgebouwen met een maximale (bouw)hoogte tot 3 m mogen tot in de zijdelingse perceelsgrenzen worden opgericht, doch uitsluitend indien zij achter het hoofdgebouw worden opgericht;
- l. vrijstaande bijgebouwen met een (bouw)hoogte hoger dan 3 m dienen minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens opgericht te worden;
- m. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen;

- n. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het besluitvlak mag maximaal 11 m bedragen;

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- f. milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Afwijken van de bouwregels

1. Met een omgevingsvergunning kunnen/mag, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
 - h. het gezamenlijke bebouwde oppervlakte worden vergroot tot 200 m², onder voorwaarde dat het zij- en achtererf behorend bij het hoofdgebouw niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
2. Indien de waarden en/of belangen onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vindt de genoemde afwijking geen toepassing.

4.33 Nieuwe bouwwerken Wonen - Terp vrijstaand

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak 'Wonen - Terp vrijstaand' mogen de gronden als volgt bebouwd worden:

- a. het maximaal aantal hoofdgebouwen per besluitvlak "Wonen - Terp vrijstaand" bedraagt het in het bijbehorende "besluitvlak aantal" aangegeven aantal;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het besluitvlak worden gebouwd;
- c. binnen het besluitvlak mag per bouwperceel maximaal 40% van het bouwperceel bebouwd worden tot een maximum van 175 m², dit is inclusief maximaal 50 m² aan bijgebouwen;
- d. als hoofdgebouw binnen het besluitvlak mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw binnen het besluitvlak dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
- f. de afstand van een hoofdgebouw binnen het besluitvlak tot de zijdelingse perceelsgrens dient voor alle zijden minimaal 3 m te bedragen;
- g. het hoofdgebouw binnen het besluitvlak bestaat uit 1-1,5 bouwlagen met kap waarbij de dakhelling niet minder dan 35 graden mag bedragen. De goothoogte dient minimaal 2,5 m en maximaal 4,5 m te bedragen met een maximale (bouw)hoogte van 8 m;
- h. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 m bedragen;
- i. de (bouw)hoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 m bedragen, waarbij de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van het hoofdgebouw en de (bouw)hoogte van het bijgebouw minimaal 2 meter lager is dan de (bouw)hoogte van het hoofdgebouw;
- j. vrijstaande bijgebouwen met een maximale (bouw)hoogte tot 3 m mogen tot in de zijdelingse perceelsgrenzen worden opgericht, doch uitsluitend indien zij achter het hoofdgebouw worden opgericht;
- k. vrijstaande bijgebouwen met een (bouw)hoogte hoger dan 3 m dienen minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens opgericht te worden;
- l. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen;
- m. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het besluitvlak "Vrijstaand" mag maximaal 10 m bedragen;

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;

- e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- f. milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Afwijken van de bouwregels

1. Met een omgevingsvergunning kunnen/mag, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
 - a. de dakhelling van hoofdgebouwen minder dan 35 graden mag bedragen; een bijgebouw 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag worden opgericht;
 - b. het gezamenlijke bebouwde oppervlakte worden vergroot tot 200 m², onder voorwaarde dat het zij- en achtererf behorend bij het hoofdgebouw niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
2. Indien de waarden en/of belangen onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vindt de genoemde afwijking geen toepassing.

4.34 Nieuwe bouwwerken Wonen - Tuindorp aaneengesloten

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak 'Wonen - Tuindorp aaneengesloten' mogen de gronden als volgt bebouwd worden:

- a. het maximaal aantal hoofdgebouwen per besluitvlak "Wonen - Tuindorp aaneengesloten" bedraagt het in het bijbehorende "besluitsubvlak aantal" aangegeven aantal;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het besluitvlak worden gebouwd;
- c. binnen het besluitvlak mag per bouwperceel maximaal 135 m² bebouwd worden, dit is inclusief maximaal 35 m² aan bijgebouwen;
- d. als hoofdgebouw binnen het besluitvlak mogen uitsluitend aaneengesloten(rij) woningen en smalle twee-onder-één kapwoningen worden gebouwd;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn opgericht te worden;
- f. ter plaatse van het gebiedsaanduiding "accent" mag de voorgevel van het hoofdgebouw op 3 m van de aan de voorzijde gelegen perceelsgrens gesitueerd dient te worden;
- g. de voorgevel van de woningen met de gebiedsaanduiding "trapsgewijze voorgevelrooilijn" dient haaks op de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden waarbij één hoek van het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn gesitueerd dient te worden;
- h. de bouwdiepte van het hoofdgebouw binnen het besluitvlak "Wonen - Tuindorp aaneengesloten", bedraagt maximaal 15 m vanuit de voorgevelrooilijn waarbij de afstand tot de achterliggende perceelsgrens minimaal 5 m bedraagt;
- i. bij eindwoningen dient het hoofdgebouw binnen het besluitvlak op minimaal 2 m uit de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden;
- j. het hoofdgebouw binnen het besluitvlak bestaat uit 2 bouwlagen met kap met een minimale goothoogte van 5,5 m en een maximale goothoogte van 7 m. De maximale (bouw)hoogte bedraagt 10 m;
- k. ter hoogte van de gebiedsaanduiding "poort / overkluizing" mag een hoofdgebouw of poort op de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd worden met een goot- en (bouw)hoogte van maximaal 10 m, de doorrijhoogte bedraagt minimaal 4,2 m.
 - a. bijgebouwen dienen minimaal 5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
 - b. bijgebouwen bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak mogen in de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd worden tenzij de (bouw)hoogte hoger is dan 3 m dan dienen de bijgebouwen minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens opgericht te worden;
 - c. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 m bedragen;
 - d. de (bouw)hoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 m bedragen, waarbij de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van het hoofdgebouw;
 - e. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen;
 - f. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m bedragen;
 - g. erf- en terreinafscheidingen mogen tegen en in de geluidswal worden gerealiseerd mits de technische structuur/constructie van de geluidswal niet wordt aangetast en mits de erf- en terreinafscheidingen niet boven de geluidswal uit komen.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- f. milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Afwijken van de bouwregels

1. Met een omgevingsvergunning kunnen/mag, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
 - a. de totale oppervlakte aan bijgebouwen worden vergroot tot 50 m², onder voorwaarde dat het zij- en achtererf behorend bij het hoofdgebouw niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
 - b. carports, tot maximaal 20 m², 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
 - c. bijgebouwen een maximale bouwhoogte tot 7,5 m krijgen, mits de (bouw)hoogte van het bijgebouw minimaal 2 m lager is dan de (bouw)hoogte van het hoofdgebouw;
2. Indien de waarden en/of belangen onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vindt de genoemde afwijking geen toepassing.

4.35 Nieuwe bouwwerken Wonen - Tuindorp dubbel 1

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak 'Wonen - Tuindorp dubbel 1' mogen de gronden als volgt bebouwd worden:

- a. het maximaal aantal hoofdgebouwen per besluitvlak "Wonen - Tuindorp dubbel 1" bedraagt het in het bijbehorende "besluitvlak aantal" aangegeven aantal;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het besluitvlak worden gebouwd;
- c. binnen het besluitvlak mag per bouwperceel maximaal 150 m² bebouwd worden, dit is inclusief maximaal 50 m² aan bijgebouwen;
- d. als hoofdgebouw binnen het besluitvlak mogen uitsluitend geschakelde- en twee-onder-één kapwoningen worden gebouwd;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn opgericht te worden;
- f. ter plaatse van de gebiedsaanduiding "accent" waarbij de voorgevel van het hoofdgebouw op 3 m van de aan de voorzijde gelegen perceelsgrens gesitueerd dient te worden;
- g. de voorgevel van de woningen met de gebiedsaanduiding "trapsgewijze voorgevelrooilijn" dient haaks op de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden waarbij één hoek van het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn gesitueerd dient te worden;
- h. de bouwdiepte van het hoofdgebouw binnen het besluitvlak bedraagt maximaal 15 m vanuit de voorgevelrooilijn waarbij de afstand tot de achterliggende perceelsgrens minimaal 5 m bedraagt;
- i. de afstand van een hoofdgebouw binnen het besluitvlak tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan 1 zijde minimaal 3 m te bedragen;
- j. hoofdgebouwen binnen het besluitvlak bestaan uit 2 bouwlagen met kap waarbij de goothoogte minimaal 5,5 m en maximaal 7 m bedraagt. De (bouw)hoogte bedraagt maximaal 10 m;
- k. ter hoogte van de gebiedsaanduiding "poort / overkluizing" mag een hoofdgebouw of poort op de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd worden met een goot- en (bouw)hoogte van maximaal 10 m, de doorrijhoogte bedraagt minimaal 4,2 m.
- l. bijgebouwen dienen minimaal 5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht, indien de afstand van het hoofdgebouw binnen het besluitvlak tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen 6 m of meer bedraagt het bijgebouw op minimaal 4 m uit de voorgevelrooilijn gerealiseerd mag worden;
- m. bijgebouwen gebouwd aan een hoofdgebouw binnen het besluitvlak mogen in de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd worden of dienen minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd te worden;
- n. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 m bedragen;
- o. de (bouw)hoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 m bedragen, waarbij de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- p. vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak met een maximale (bouw)hoogte tot 3 m mogen in de zijdelingse perceelsgrenzen worden opgericht, doch uitsluitend indien zij achter het hoofdgebouw worden opgericht;

- q. vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak met een (bouw)hoogte hoger dan 3 m dienen minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens opgericht te worden;
- r. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen;
- s. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m bedragen;
- t. erf- en terreinafscheidingen mogen tegen en in de geluidswal worden gerealiseerd mits de technische structuur/constructie van de geluidswal niet wordt aangetast en mits de erf- en terreinafscheidingen niet boven de geluidswal uit komen.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- f. milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Afwijken van de bouwregels

1. Met een omgevingsvergunning kunnen/mag, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
 - a. toestaan dat het gezamenlijke bebouwde oppervlakte mag worden vergroot tot 200 m², onder voorwaarde dat het zij- en achtererf behorend bij het hoofdgebouw niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
 - b. carports, tot maximaal 20 m², 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
 - c. en bijgebouw 3m achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag worden opgericht;
 - d. bijgebouwen een maximale bouwhoogte tot 7,5 m krijgen, mits de (bouw)hoogte van het bijgebouw minimaal 2 m lager is dan de (bouw)hoogte van het hoofdgebouw;
2. Indien de waarden en/of belangen onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vindt de genoemde afwijking geen toepassing.

4.36 Nieuwe bouwwerken Wonen - Tuindorp dubbel 2

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak 'Wonen - Tuindorp dubbel 2' mogen de gronden als volgt bebouwd worden:

- a. het maximaal aantal hoofdgebouwen per besluitvlak "Wonen - Tuindorp dubbel 2" bedraagt het in het bijbehorende "besluitsubvlak aantal" aangegeven aantal;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het besluitvlak worden gebouwd;
- c. binnen het besluitvlak mag per bouwperceel maximaal 150 m² bebouwd worden, dit is inclusief maximaal 50 m² aan bijgebouwen;
- d. als hoofdgebouw binnen het besluitvlak mogen uitsluitend geschakelde- en twee-onder-één kapwoningen worden gebouwd;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 1 m achter de voorgevelrooilijn gerealiseerd worden;
- f. ter plaatse van de gebiedsaanduiding "accent" waarbij de voorgevel van het hoofdgebouw op 3 m van de aan de voorzijde gelegen perceelsgrens gesitueerd dient te worden;
- g. de voorgevel van de woningen met de gebiedsaanduiding "trapsgewijze voorgevelrooilijn" dient haaks op de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden waarbij één hoek van het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn gesitueerd dient te worden;
- h. de bouwdiepte van het hoofdgebouw binnen het besluitvlak bedraagt maximaal 15 m vanuit de voorgevelrooilijn waarbij de afstand tot de achterliggende perceelsgrens minimaal 5 m bedraagt;
- i. de afstand van een hoofdgebouw binnen het besluitvlak tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan 1 zijde minimaal 3 m te bedragen;
- j. hoofdgebouwen binnen het besluitvlak bestaan uit 2 bouwlagen met kap waarbij de goothoogte minimaal 5,5 m en maximaal 7 m bedraagt. De (bouw)hoogte bedraagt maximaal 10 m;
- k. ter hoogte van de gebiedsaanduiding "poort / overkluizing" mag een hoofdgebouw of poort op de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd worden met een goot- en (bouw)hoogte van maximaal 10 m, de doorrijhoogte bedraagt minimaal 4,2 m.

- l. bijgebouwen dienen minimaal 5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht, indien de afstand van het hoofdgebouw binnen het besluitvlak tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen 6 m of meer bedraagt het bijgebouw op minimaal 4 m uit de voorgevelrooilijn gerealiseerd mag worden;
- m. bijgebouwen gebouwd aan een hoofdgebouw binnen het besluitvlak mogen in de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd worden of dienen minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd te worden;
- n. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 m bedragen;
- o. de (bouw)hoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 m bedragen, waarbij de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- p. vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak met een maximale (bouw)hoogte tot 3 m mogen in de zijdelingse perceelsgrenzen worden opgericht, doch uitsluitend indien zij achter het hoofdgebouw worden opgericht;
- q. vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak met een (bouw)hoogte hoger dan 3 m dienen minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens opgericht te worden;
- r. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen;
- s. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m bedragen;
- t. erf- en terreinafscheidingen mogen tegen en in de geluidswal worden gerealiseerd mits de technische structuur/constructie van de geluidswal niet wordt aangetast en mits de erf- en terreinafscheidingen niet boven de geluidswal uit komen.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- f. milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Afwijken van de bouwregels

- 1. Met een omgevingsvergunning kunnen/mag, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
 - a. toestaan dat het gezamenlijke bebouwde oppervlakte mag worden vergroot tot 200 m², onder voorwaarde dat het zij- en achtererf behorend bij het hoofdgebouw niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
 - b. carports, tot maximaal 20 m², 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
 - c. en bijgebouw 3m achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag worden opgericht;
 - d. bijgebouwen een maximale bouwhoogte tot 7,5 m krijgen, mits de (bouw)hoogte van het bijgebouw minimaal 2 m lager is dan de (bouw)hoogte van het hoofdgebouw;
- 2. Indien de waarden en/of belangen onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vindt de genoemde afwijking geen toepassing.

4.37 Nieuwe bouwwerken Wonen - Tuindorp vrijstaand 1

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak 'Wonen - Tuindorp vrijstaand 1' mogen de gronden als volgt bebouwd worden:

- a. het maximaal aantal hoofdgebouwen per besluitvlak "Wonen - Tuindorp vrijstaand 1" bedraagt het in het bijbehorende "besluitsubvlak aantal" aangegeven aantal;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het besluitvlak worden gebouwd;
- c. binnen het besluitvlak mag per bouwperceel maximaal 40% bebouwd worden tot een maximum van 175 m², dit is inclusief maximaal 50 m² aan bijgebouwen;
- d. als hoofdgebouw binnen het besluitvlak mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn opgericht te worden, met uitzondering van:
 - 1. ter plaatse van de gebiedsaanduiding "accent" waarbij de voorgevel van het hoofdgebouw op 3 m van de aan de voorzijde gelegen perceelsgrens gesitueerd dient te worden;

- f. de voorgevel van de woningen met de gebiedsaanduiding "trapsgewijze voorgevelrooilijn" dient haaks op de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden waarbij één hoek van het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn gesitueerd dient te worden;
- g. de afstand van een hoofdgebouw binnen het besluitvlak "Wonen - Tuindorp vrijstaand 1" tot de zijdelingse perceelsgrens dient voor alle zijden minimaal 3 m te bedragen;
- h. het hoofdgebouw binnen het besluitvlak "Vrijstaand 1" bestaat minimaal uit 1,5 bouwlaag en maximaal 2 bouwlagen voorzien van kap waarbij de dakhelling niet minder dan 35 graden mag bedragen. De goothoogte dient minimaal 4,5 m en maximaal 7 m te bedragen met een maximale (bouw)hoogte van 10 m.
- i. ter hoogte van de gebiedsaanduiding "poort / overkluizing" mag een hoofdgebouw of poort op de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd worden met een goot- en (bouw)hoogte van maximaal 10 m, de doorrijhoogte bedraagt minimaal 4,2 m.
- j. bijgebouwen dienen minimaal 5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht indien de afstand van het hoofdgebouw binnen het besluitvlak "Wonen - Tuindorp vrijstaand 1" tot één van de zijdelings e perceelsgrenzen 6 m of meer bedraagt het bijgebouw in of achter de voorgevelrooilijn gerealiseerd mag worden;
- k. bijgebouwen gebouwd aan een hoofdgebouw binnen het besluitvlak "Wonen - Tuindorp vrijstaand 1", dienen minimaal 2 m uit de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden;
- l. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 m bedragen;
- m. de (bouw)hoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 m bedragen, waarbij de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- n. vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak met een maximale (bouw)hoogte tot 3 m mogen in de zijdelingse perceelsgrenzen worden opgericht, doch uitsluitend indien zij achter het hoofdgebouw worden opgericht;
- o. vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw binnen het besluitvlak met een (bouw)hoogte hoger dan 3 m dienen minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens opgericht te worden;
- p. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen;
- q. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m bedragen;
- r. erf- en terreinafscheidingen mogen tegen en in de geluidswal worden gerealiseerd mits de technische structuur/constructie van de geluidswal niet wordt aangetast en mits de erf- en terreinafscheidingen niet boven de geluidswal uit komen.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- f. milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Afwijken van de bouwregels

1. Met een omgevingsvergunning kunnen/mag, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
 - a. de totale oppervlakte aan bijgebouwen worden vergroot tot 50 m², onder voorwaarde dat het zij- en achtererf behorend bij het hoofdgebouw niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
 - b. carports, tot maximaal 20 m², 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
 - c. bijgebouwen een maximale bouwhoogte tot 7,5 m krijgen, mits de (bouw)hoogte van het bijgebouw minimaal 2 m lager is dan de (bouw)hoogte van het hoofdgebouw;
2. Indien de waarden en/of belangen onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vindt de genoemde afwijking geen toepassing.

4.38 Nieuwe bouwwerken Wonen - Tuindorp vrijstaand 2

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak 'Wonen - Tuindorp vrijstaand 2' mogen de gronden als volgt bebouwd worden:

- a. het maximaal aantal hoofdgebouwen per besluitvlak "Wonen - Tuindorp vrijstaand 2" bedraagt het in het bijbehorende "besluitsubvlak aantal" aangegeven aantal;
 - b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het besluitvlak worden gebouwd;
 - c. binnen het besluitvlak mag per bouwperceel maximaal 40% bebouwd worden tot een maximum van 175 m², dit is inclusief maximaal 50 m² aan bijgebouwen;
 - d. als hoofdgebouw binnen het besluitvlak mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
 - e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn opgericht te worden
 - f. ter plaatse van de gebiedsaanduiding "accent" waarbij de voorgevel van het hoofdgebouw op 3 m van de aan de voorzijde gelegen perceelsgrens gesitueerd dient te worden;
 - g. de voorgevel van de woningen met de gebiedsaanduiding "trapsgewijze voorgevelrooilijn" dient haaks op de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden waarbij één hoek van het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn gesitueerd dient te worden;
 - h. de afstand van een hoofdgebouw binnen het besluitsubvlak "Wonen - Tuindorp vrijstaand 2" tot de zijdelingse perceelsgrens dient voor alle zijden minimaal 3 m te bedragen;
 - i. het hoofdgebouw binnen het besluitsubvlak "Wonen - Tuindorp vrijstaand 2" bestaat minimaal uit 1 bouwlaag met kap waarbij de dakhelling niet minder dan 35 graden mag bedragen. De goothoogte dient minimaal 3 m en maximaal 7 meter te bedragen met een maximale (bouw)hoogte van 10 m;
 - j. ter hoogte van de gebiedsaanduiding "poort / overkluizing" mag een hoofdgebouw of poort op de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd worden met een goot- en (bouw)hoogte van maximaal 10 m, de doorrijhoogte bedraagt minimaal 4,2 m.
- a. bijgebouwen dienen minimaal 5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht, met uitzondering van:
 3. indien de afstand van het hoofdgebouw binnen het besluitsubvlak "Wonen - Tuindorp vrijstaand 2" tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen 6 m of meer bedraagt het bijgebouw in of achter de voorgevelrooilijn gerealiseerd mag worden;
 - b. bijgebouwen gebouwd aan een hoofdgebouw binnen het besluitsubvlak "Wonen - Tuindorp vrijstaand 2" dienen minimaal 2 m uit de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden;
 - c. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 m bedragen;
 - d. de (bouw)hoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 m bedragen, waarbij de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van het hoofdgebouw;
 - e. vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw binnen het besluitsubvlak "Wonen - Tuindorp vrijstaand 2" of "" met een maximale (bouw)hoogte tot 3 m mogen in de zijdelingse perceelsgrenzen worden opgericht, doch uitsluitend indien zij achter het hoofdgebouw worden opgericht;
 - f. vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw binnen het besluitsubvlak "Wonen - Tuindorp vrijstaand 2" met een (bouw)hoogte hoger dan 3 m dienen minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens opgericht te worden;
 - g. bijgebouwen bij een hoofdgebouw binnen het besluitsubvlak "Wonen - Tuindorp vrijstaand 2" in de vorm van erkers of entreeportalen mogen tot 1 m buiten het bouwvlak gerealiseerd worden met een maximale breedte van 70% van de gevelbreedte met dien verstande dat indien de erker of entreepoortaal aan de zijkant van het hoofdgebouw gerealiseerd wordt deze niet aan de zijde van het bijgebouw gerealiseerd wordt. Een uitzondering op het gestelde in de vorige volzin wordt gevormd door bebouwing ter hoogte van de gebiedsaanduiding "accent", erkers of entreeportalen dienen hier binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden.
 - a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen;
 - b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m bedragen;
 - c. erf- en terreinafscheidingen mogen tegen en in de geluidswal worden gerealiseerd mits de technische structuur/constructie van de geluidswal niet wordt aangetast en mits de erf- en terreinafscheidingen niet boven de geluidswal uit komen.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;

- d. de sociale veiligheid;
- e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- f. milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Afwijken van de bouwregels

1. Met een omgevingsvergunning kunnen/mag, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
 - a. de dakhelling van hoofdgebouwen minder dan 35 graden bedragen;
 - b. het gezamenlijke bebouwde oppervlakte mag worden vergroot tot 200 m², onder voorwaarde dat het zij- en achtererf behorend bij het hoofdgebouw niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
 - c. carports, tot maximaal 20 m², 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
 - d. een bijgebouw 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
 - e. bijgebouwen een maximale bouwhoogte tot 7,5 m krijgen, mits de (bouw)hoogte van het bijgebouw minimaal 2 m lager is dan de (bouw)hoogte van het hoofdgebouw;
2. Indien de waarden en/of belangen onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vindt de genoemde afwijking geen toepassing.

4.39 Nieuwe bouwwerken Wonen - Tuindorp vrijstaand 3

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak 'Wonen - Tuindorp vrijstaand 3' mogen de gronden als volgt bebouwd worden:

- a. het maximaal aantal hoofdgebouwen per besluitvlak "Wonen - Tuindorp vrijstaand 3" bedraagt het in het bijbehorende "besluitsubvlak aantal" aangegeven aantal;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het besluitvlak worden gebouwd;
- c. binnen het besluitvlak mag per bouwperceel maximaal 40% bebouwd worden tot een maximum van 175 m², dit is inclusief maximaal 50 m² aan bijgebouwen;
- d. als hoofdgebouw binnen het besluitvlak mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn opgericht te worden, met uitzondering van:
- f. als hoofdgebouw binnen het besluitsubvlak "Wonen - Tuindorp vrijstaand 3" mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- g. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn opgericht te worden, m.u.v. ter plaatse van de gebiedsaanduiding "accent" waarbij de voorgevel van het hoofdgebouw op 3 m van de aan de voorzijde gelegen perceelsgrens gesitueerd dient te worden;
- h. de voorgevel van de woningen met de gebiedsaanduiding "trapsgewijze voorgevelrooilijn" dient haaks op de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden waarbij één hoek van het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn gesitueerd dient te worden;
- i. de afstand van een hoofdgebouw binnen het besluitsubvlak "Wonen - Tuindorp vrijstaand 3" tot de zijdelingse perceelsgrens dient voor alle zijden minimaal 3 m te bedragen;
- j. het hoofdgebouw binnen het besluitsubvlak "Wonen - Tuindorp vrijstaand 3" bestaat minimaal uit 1,5 bouwlaag en maximaal 2 bouwlagen voorzien van kap waarbij de dakhelling niet minder dan 35 graden mag bedragen. De goothoogte dient minimaal 4,5 m en maximaal 7 m te bedragen met een maximale (bouw)hoogte van 10 m.
- k. ter hoogte van de gebiedsaanduiding "poort / overkluizing" mag een hoofdgebouw of poort op de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd worden met een goot- en (bouw)hoogte van maximaal 10 m, de doorrijhoogte bedraagt minimaal 4,2 m.
 - a. bijgebouwen dienen minimaal 5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht, met uitzondering van:
 1. de bijgebouwen behorende bij het hoofdgebouw binnen het besluitsubvlak "Wonen - Tuindorp vrijstaand 3" deze mogen in de voorgevelrooilijn gesitueerd worden;
 2. indien de afstand van het hoofdgebouw binnen het besluitsubvlak "Wonen - Tuindorp vrijstaand 3" tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen 6 m of meer bedraagt het bijgebouw in of achter de voorgevelrooilijn gerealiseerd mag worden;
 - b. bijgebouwen gebouwd aan een hoofdgebouw binnen het besluitsubvlak "Wonen - Tuindorp vrijstaand 3" dienen minimaal 2 m uit de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden;
 - c. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 m bedragen;
 - d. de (bouw)hoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 m bedragen, waarbij de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van het hoofdgebouw;

- e. vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw binnen het besluitsubvlak "Wonen - Tuindorp "vrijstaand 3" met een maximale (bouw)hoogte tot 3 m mogen in de zijdelingse perceelsgrenzen worden opgericht, doch uitsluitend indien zij achter het hoofdgebouw worden opgericht;
- f. vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw binnen het besluitsubvlak "Wonen - Tuindorp vrijstaand 3" met een (bouw)hoogte hoger dan 3 m dienen minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens opgericht te worden;
- g. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mag bedragen;
- h. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m bedragen;
- i. erf- en terreinafscheidingen mogen tegen en in de geluidswal worden gerealiseerd mits de technische structuur/constructie van de geluidswal niet wordt aangetast en mits de erf- en terreinafscheidingen niet boven de geluidswal uit komen.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- f. milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Afwijken van de bouwregels

1. Met een omgevingsvergunning kunnen/mag, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
 - a. de dakhelling van hoofdgebouwen minder dan 35 graden bedragen;
 - b. het gezamenlijke bebouwde oppervlakte mag worden vergroot tot 200 m², onder voorwaarde dat het zij- en achtererf behorend bij het hoofdgebouw niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
 - c. carports, tot maximaal 20 m², 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
 - d. een bijgebouw 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
 - e. bijgebouwen een maximale bouwhoogte tot 7,5 m krijgen, mits de (bouw)hoogte van het bijgebouw minimaal 2 m lager is dan de (bouw)hoogte van het hoofdgebouw;
2. Indien de waarden en/of belangen onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vindt de genoemde afwijking geen toepassing.

4.40 Leiding - Gas

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak 'Leiding - Gas' mogen de gronden als volgt bebouwd worden:

- a. binnen de op de verbeelding aangeduide belemmeringsstrook van de ondergrondse aardgastransportleiding mag, in afwijking van het bepaalde elders in deze regels, niet worden gebouwd, uitgezonderd gebouwen ten dienste van de leiding;
- b. bebouwing ten dienste van de leiding mag een maximale oppervlakte van 25 m² beslaan;
- c. de maximale bouwhoogte van de bebouwing ten dienste van de leiding bedraagt 3 meter.
- d. op het tracé van de aardgastransportleiding mogen uitsluitend andere bouwwerken, ten behoeve van de gasvoorziening of openbaar nut worden gebouwd;
- e. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen met dien verstande dat:
 1. de maximale te bebouwen oppervlakte ten behoeve van openbaar nut maximaal 25 m² bedragen;
 2. de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding maximaal 2 meter bedraagt;

Afwijken van de bouwregels

1. Met een omgevingsvergunning kunnen de gronden in het besluitvlak 'Leiding - Gas' bebouwd worden zoals toegestaan ingevolge de andere besluitvlakken, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de leidingenstrook en het geen omgevingsvergunning voor het realiseren van kwetsbare objecten betreft.

2. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, nadat ter zake schriftelijk advies is ingewonnen van de beheersinstantie van de bedoelde leiding. De beslissing met betrekking tot de omgevingsvergunning, wordt aan de beheersinstantie medegedeeld. In de afweging om omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend;

Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het bouwen van gebouwen en bouwwerken binnen een afstand van 4 meter aan weerszijden van de op de verbeelding aangeduide ondergrondse aardgastransportleiding, uitgezonderd bebouwing ten dienste van de leiding;

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

Verboden werkzaamheden:

Het is verboden op of in de gronden van het besluitvlak 'Leiding - Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

1. het oprichten van bouwwerken;
2. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder onder andere rietbeplanting;
3. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
4. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
5. diepploegen;
6. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
7. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
8. het (permanent) opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
9. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
10. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;

Toegestane werkzaamheden

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

1. normaal onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;

Schriftelijk advies

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van de samenvallende bestemming(en) te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en/of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade;

Weigering

De in artikel 4.40 bedoelde vergunning wordt in ieder geval geweigerd als de beheerders van de technische infrastructuur negatief adviseren over de voorgenomen werken, of werkzaamheden omdat deze zich verzetten tegen de belangen van de technische infrastructuur, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

4.41 Leiding - Hoogspanningsverbinding

Bouwregels

Ter plaatse van het besluitvlak 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' mogen de gronden als volgt bebouwd worden:

- a. binnen de op de verbeelding aangegeven afstand van 36 meter ter weerszijden van de hoogspanningsleiding mag, in afwijking van het bepaalde elders in deze regels, niet worden gebouwd, uitgezonderd gebouwen ten dienste van de leiding;
- b. de maximale oppervlakte van bebouwing ten dienste van de leiding bedraagt 25m² per gebouw;
- c. de maximale bouwhoogte van bouwwerken ten dienste van de leiding bedraagt 3 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van een 110 kV mast mag 35 meter bedragen en de maximale bouwhoogte van een 380kV mast 65 meter.

Afwijken van de bouwregels

1. Met een omgevingsvergunning kunnen de gronden in het besluitvlak 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' bebouwd worden zoals toegestaan ingevolge de andere besluitvlakken, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de leidingenstrook.
2. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, nadat ter zake advies is ingewonnen van de beheersinstantie van de bedoelde leiding. De beslissing met betrekking tot de omgevingsvergunning, wordt aan de beheersinstantie medegedeeld.
3. De toepassing van de genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

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

Verboden werkzaamheden:

Het is verboden op of in de gronden van het besluitvlak 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

1. het oprichten van bouwwerken;
2. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder onder andere rietbeplanting;
3. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
4. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
5. diepploegen;
6. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
7. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
8. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
9. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
10. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

Toegestane werkzaamheden

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

11. normaal onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
12. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
13. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Schriftelijk advies

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van de samenvallende bestemming(en) te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en/of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade;

Weigering

De in artikel 4.41 bedoelde vergunning wordt in ieder geval geweigerd als de beheerders van de technische infrastructuur negatief adviseren over de voorgenomen werken, of werkzaamheden omdat deze zich verzetten tegen de belangen van de technische infrastructuur, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

4.42 Waarde - Archeologie 1

De voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor het andere daar voorkomende gebruik, ook in gebruik voor:

- a. terreinen van zeer hoge archeologische waarden;
- b. bescherming en veiligstelling van de vastgestelde archeologische waarden, met dien verstande dat de bestemming niet geldt voor het gebied dat is gelegen binnen de dubbelbestemming Leiding - Gas;

Voor het bebouwen van de genoemde gronden gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd;

- b. zonder omgevingsvergunning is drainage van de gronden niet toegestaan;
- c. zonder omgevingsvergunning zijn bodemingrepen dieper dan 30 cm niet toegestaan;
- d. de aanvrager van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op gronden, die op de verbeelding zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 1, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- e. bouwen, drainage en bodemingrepen dieper dan 30cm mogen plaatsvinden als uit het rapport als bedoeld onder d genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de bouwvergunning verbonden voorschriften.
- f. In de situatie als bedoeld in het tweede lid, onderdeel c, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- g. lid a is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
 1. normaal onderhoud en beheer;
 2. bodemingrepen tot ten hoogste 30 cm;
 3. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van de verdichte bodemstructuur (niet-kerend woelen)) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor betreffen, de zogenaamde woellaag (tezamen met sub b het 30 cm +10 cm principe);
 4. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 5. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning,
 6. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd
- h. Indien lid f, onderdeel 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
- i. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, de onderdelen b en c, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels van het bepaalde:

- a. onder a voor herbouw met dezelfde maatvoering als het oorspronkelijke bouwwerk, dat wil zeggen dat de funderingen dezelfde horizontale en verticale afmetingen hebben of wanneer werkzaamheden vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd;
- b. onder b voor het oprichten van een gebouw of ander bouwwerk groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm; mits de aanvrager, van een omgevingsvergunning, een archeologisch (inventariserend) onderzoek heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld, waarbij, in het belang van de archeologische monumentenzorg, aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden kunnen worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Beperking op het afwijken van de bouwregels

De toepassing van de genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht

genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

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

Verboden werkzaamheden

1. ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde gebruik, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, een werk geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
2. bodemingrepen vanaf 1000 m² en op een grotere diepte dan 30 centimeter, ter plaatse van Waarde-Archeologie.

Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in 'Verboden werkzaamheden' is niet van toepassing op werken en / of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
 - b. plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek;
 - c. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van de beheersverordening;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.

Combinaties

Voor zover voor meerdere werken en / of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

Voorwaarden

De bedoelde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt verleend als:

- a. de aanvrager een rapport/advies heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld en de archeologische deskundige Burgemeester en Wethouders positief heeft geadviseerd omtrent het uitvoeren van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;

Verbinding voorschriften

Voor zover de in 'Verboden werkzaamheden' genoemde bodemingrepen dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze bodemingrepen kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden alleen worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting om de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Vervallen onderzoeksverplichting

Alvorens tot onderzoek over te gaan kan aan een archeoloog namens de gemeente advies worden gevraagd omtrent de noodzaak tot onderzoek, indien deze schriftelijk verklaard dat een onderzoek niet noodzakelijk is vervalt de verplichting tot onderzoek als bedoeld in de 'Voorwaarden'.

Verlening

De bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend wanneer:

- a. de voorgenomen bodemingrepen, dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze bodemingrepen niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal danwel dat de verstoring ervan redelijk is in relatie tot het belang van de te verrichten werken en het archeologische belang daarbij voldoende is gewaarborgd.

4.43 Waarde - Archeologie 4

De voor Waarde - Archeologie 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor het andere daar voorkomende gebruik, ook in gebruik voor:

- a. terreinen van middelhoge of hoge archeologische verwachtingen;
- b. bescherming en veiligstelling van de middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarden.

Bouwregels

Voor het bebouwen van de genoemde gronden gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd;
- b. het gestelde onder a geldt niet voor:
 - 1. het verbouwen van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw, gelegen op minder dan 1 meter boven peil, in generlei opzicht wordt vergroot of veranderd;
 - 2. het bouwen van een gebouw of ander bouwwerk tot maximaal 1000 m², waarbij het gaat om een totaal aan te verstoren bodemoppervlak binnen een plangebied of bouwvlak van een samenhangend project dat niet opgedeeld kan worden in deeluitwerkingen en waarbij de bodemingreep niet meer dan 30 cm mag bedragen, en bij agrarisch gebruik mag tevens een woellaag van 10 cm diepte onder de bouwvoor gehanteerd worden.

Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels van het bepaalde:

- a. onder a voor herbouw met dezelfde maatvoering als het oorspronkelijke bouwwerk, dat wil zeggen dat de funderingen dezelfde horizontale en verticale afmetingen hebben of wanneer werkzaamheden vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd;
- b. onder b voor het oprichten van een gebouw of ander bouwwerk groter dan 1000 m² en dieper dan 30 cm; mits de aanvrager, van een omgevingsvergunning, een archeologisch (inventariserend) onderzoek heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld, waarbij, in het belang van de archeologische monumentenzorg, aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden kunnen worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 - 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Beperking op het afwijken van de bouwregels

De toepassing van de genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

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

Verboden werkzaamheden

- 1. ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde gebruik, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, een werk geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- 2. bodemingrepen vanaf 1000 m² en op een grotere diepte dan 30 centimeter, ter plaatse van Waarde-Archeologie.

Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in 'Verboden werkzaamheden' is niet van toepassing op werken en / of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
 - b. plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek;
 - c. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van de beheersverordening;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.

Combinaties

Voor zover voor meerdere werken en / of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

Voorwaarden

De bedoelde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt verleend als:

- a. de aanvrager een rapport/advies heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld en de archeologische deskundige Burgemeester en Wethouders positief heeft geadviseerd omtrent het uitvoeren van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;

Verbinding voorschriften

Voor zover de in 'Verboden werkzaamheden' genoemde bodemingrepen dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze bodemingrepen kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden alleen worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting om de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Vervallen onderzoeksverplichting

Alvorens tot onderzoek over te gaan kan aan een archeoloog namens de gemeente advies worden gevraagd omtrent de noodzaak tot onderzoek, indien deze schriftelijk verklaard dat een onderzoek niet noodzakelijk is vervalt de verplichting tot onderzoek als bedoeld in de 'Voorwaarden'.

Verlening

De bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend wanneer:

- a. de voorgenomen bodemingrepen, dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze bodemingrepen niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal danwel dat de verstoring ervan redelijk is in relatie tot het belang van de te verrichten werken en het archeologische belang daarbij voldoende is gewaarborgd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning of moest worden genomen, hetzij als bouwperceel, hetzij anderszins, dient als zodanig bij de beoordeling van een latere aanvraag om omgevingsvergunning buiten beschouwing te worden gelaten.

5.1 Ondergeschikte bouwonderdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bebouwingsvlakken of besluitvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen en gevel- en kroonlijsten buiten beschouwing gelaten, mits de grenslijn van de bebouwing resp. de besluitvlakken met niet meer dan 1,00 meter wordt overschreden.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

1. Indien niet op grond van een andere bepalingen in deze regels kan worden afgeweken, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de regels door:
 - a. voor het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, nokhoogten en bebouwingsoppervlakken met ten hoogste 10%;

- b. voor geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijke of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
- c. voor het in geringe mate, doch niet meer dan 5,00 meter afwijken van een besluit(sub)vlak, de vorm van een plein, alsmede van de vorm van bebouwingsoppervlakken, voor zover dat noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
- d. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 25,00 meter met dien verstande dat wanneer het gaat om antennes dient naar het oordeel van burgemeester en wethouder de noodzaak daartoe voldoende te zijn aangetoond;
- e. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 25,00 meter met dien verstande dat wanneer het gaat om kunstwerken van artistieke aard het bruto vloeroppervlak maximaal 25 m² mag bedragen;
- f. het gebruik van een deel van de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 - 1. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - 2. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
 - 3. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 - 4. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50 m²;
 - 5. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
 - 6. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt.
 - g. Indien de waarden en/of belangen als genoemd onder artikel 6, onder f onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vindt de onder artikel 6, onder f genoemde afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.
- 7. Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van de afwijking voorwaarden ten aanzien van de situering van bouwwerken stellen, teneinde een ruimtelijke verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen.
- 8. De genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bebouwingskarakteristiek van de straat/ woonmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder niet wordt overschreden;

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht bouwen

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

Artikel 8 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in het eerste artikel, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste artikel, na het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste artikel 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 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van de beheersverordening Emmen, Delftlanden.

Bijlage 1 Nota van beantwoording

Nota van beantwoording

behorende bij de beheersverordening

Emmen, Delftlanden

Inhoudsopgave

1. Zienswijzen	79
2. Reacties overlegpartners	80
1. Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe.....	80
2. Provincie Drenthe.....	80
3. Veiligheidsregio Drenthe.....	80
3 Kopie reacties overlegpartners	81

1. Zienswijzen

De ontwerpbeheersverordening Emmen, Delftlanden, vervat in het GML-bestand "NL.IMRO.0114.2015012-B501" heeft vanaf 10 juni 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Tijdens de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

2. Reacties overlegpartners

Tijdens de terinzagelegging van de ontwerpbeheersverordening Emmen, Delftlanden zijn drie reacties ontvangen van overlegpartners:

1	Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe	Postbus 1017 9400 BA Assen	Dhr. H. Zwiers
2	Provincie Drenthe	Postbus 122 9400 AC Assen	Mw. K.E. Blanke
3	Veiligheidsregio Drenthe	Nijbracht 43a 7821 CB Emmen	Dhr. G. van den Hengel

Bij de beantwoording wordt onder A een samenvatting van de reactie gegeven. Onder B staat het gemeentelijk antwoord hierop en –indien van toepassing- onder C de eventuele doorvertaling ervan in de beheersverordening.

1. Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe

- 1A. De RUD geeft aan geen opmerkingen te hebben ten aanzien van externe veiligheid.
- 1B. Wij nemen de reactie voor kennisgeving aan.

2. Provincie Drenthe

- 2A. In de reactie van Gedeputeerde Staten wordt aangegeven dat op basis van de Omgevingsvisie Drenthe is gebleken dat het plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Indien het plan ongewijzigd wordt vastgesteld mag er vanuit worden gegaan dat Gedeputeerde Staten geen reactieve aanwijzing zal geven.
- 2B. Wij nemen de reactie voor kennisgeving aan.

3. Veiligheidsregio Drenthe

- 3A. De Veiligheidsregio geeft aan dat paragraaf 4.3 Fysieke veiligheid geen aanleiding geeft tot aanvullende opmerkingen.
- 3B. Wij nemen de reactie voor kennisgeving aan.

Van het waterschap Vechtstromen, de Gasunie, de Watermaatschappij Drenthe, de Vrouwen Adviescommissie en Ziggo zijn geen reacties ontvangen. Er mag vanuit worden gegaan dat zij zich kunnen vinden in de ontwerpbeheersverordening.

3 Kopie reacties overlegpartners

Reactie RUD

Van: Henk Zwiers
Verzonden: donderdag 16 juni 2016 12:33
Aan: Marjolijn Sniijders
Onderwerp: RE: Beheersverordening Delftlanden

Hallo Marjolein,

Ten aanzien van externe veiligheid heb ik geen opmerkingen.

Met vriendelijke groet,

Henk Zwiers
Adviseur externe veiligheid



Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe
Team Advies

Postbus 1017 t 0800 - 9102
9400 BA Assen m 06 11617942
bezoekadres www.ruddrenthe.nl
adres Raadhuisplein 1 Emmen
adres Westerbrink 1 Assen

Reactie provincie Drenthe

provinciebuis Westerbrink 1, Assen
postadres Postbus 122, 9400 AC Assen

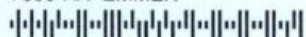
www.drenthe.nl
(0592) 36 55 55

toewoegen acen
52203-2015

provincie Drenthe

Aan:
Gemeente Emmen
Postbus 30001
7800 RA EMMEN

15 JULI 2016*000120



Assen, 14 juli 2016
Ons kenmerk 201601502-00646690
Behandeld door mevrouw K.E. Blanke (0592) 365897
Onderwerp: Ontwerpbeheersverordening Delftlanden

Geacht college,

Volgens kennisgeving van 15 juni 2016 ligt als gevolg van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 10 juni 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage de Ontwerpbeheersverordening 'Delftlanden'.

In de door provinciale staten op 2 juli 2014 vastgestelde Omgevingsvisie Drenthe is pro-actief aangegeven welke onderdelen van het ruimtelijk beleid van de provincie van provinciaal belang worden geacht.

De beheersverordening legt de bestaande planologische situatie vast en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het geeft ons dan ook geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

Indien de ontwerpbeheersverordening ongewijzigd wordt vastgesteld mag u ervan uitgaan dat wij geen reactieve aanwijzing zullen geven.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,

mevrouw drs. J.R.M. Tolsma,

Teamleider team Ruimtelijke Ontwikkeling

Bij correspondentie verzoeken wij u het zaaknummer 201601502 te vermelden.



Reactie Veiligheidsregio Drenthe



BRANDWEER

Drenthe

Gemeente Emmen
t.a.v. mevrouw M. Snijders
Postbus 30001
7800 RA EMMEN

Brandweerdistrict ZuidOost
Nijbracht 43a
7821 CB EMMEN
brandweeradvies@vrd.nl
www.vrd.nl

ons kenmerk
U160866

uw kenmerk
NL.IMRO.0114.2015012-B501

datum
15 juli 2016

inlichten bij
Gijs van den Hengel

telefoonnummer
06-52490041

email
gijs.vandenhengel@vrd.nl

onderwerp
advies beheersverordening Delftlanden Emmen

Geachte mevrouw Snijders,

U stuurde ons op 15 juni 2016 de publicatie met mogelijkheid tot reactie van de Ontwerpbeheersverordening Delftlanden te Emmen. In deze brief leest u ons advies.

Advies

De door ons beoordeelde paragraaf 4.3 Fysieke Veiligheid geeft geen aanleiding tot aanvullende opmerkingen.

Tot slot

Heeft u nog vragen over deze brief, dan kunt u contact met mij opnemen. De contactgegevens vindt u boven aan deze brief.

Met vriendelijke groet,

Gijs van den Hengel,
Specialist risicobeheersing Drenthe

Brandweer Drenthe is onderdeel van



Veiligheidsregio
Drenthe

Bijlage 2 Raadsbesluit Raadsvoorstel



jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2016	RA16.0073	A 9	16/659

Onderwerp:

Vaststelling beheersverordening “Emmen, Delftlanden”

Portefeuillehouder: R. v.d. Weide

Afdeling : Ruimtelijke Ontwikkeling en Infrastructuur

Team : Ontwikkeling

dhr. H. Nieken, telefoon (0591-685062)

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

De beheersverordening “Emmen, Delftlanden” en de verbeelding vervat in het GML-bestand “NL.IMRO.0114.2015012-B701” en “Ondergrond_Emmen_2016_03.dxf” naar aanleiding van ambtshalve aanpassingen gewijzigd vast te stellen op de volgende punten:

- Het op de verbeelding aanbrengen van het besluitvlak ‘Leiding – Hoogspanningsverbinding’;
- Het aan de regels toevoegen van regels voor het besluitvlak ‘Leiding – Hoogspanningsverbinding’;
- Het toevoegen van een afbeelding met waardevolle archeologische gebieden aan de toelichting.

Samenvatting

In het kader van het actualiseren van bestemmingsplannen, dient het gebied Delftlanden een actueel plan te krijgen. Op dit moment zijn voor het gebied Delftlanden het ‘moederplan’ Emmen, Delftlanden-I en drie uitwerkingsplannen van kracht. Een deel van deze plannen is niet meer actueel. De termijn om leges te kunnen heffen bij nieuwe ontwikkelingen is voor die gebieden dan ook verlopen. Daarom is gekozen voor een beheersverordening. Bij een beheersverordening wordt de bestaande, planologische situatie opnieuw vastgelegd, maar is de procedure minder lang.

Het ontwerp heeft vanaf 10 juni 2016 zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen.

Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn géén zienswijzen ingekomen.

Tijdens een laatste controle zijn twee punten opgevallen die ambtshalve aangepast moesten worden ten opzichte van de ontwerpbeheersverordening. Beide wijzigingen hebben verder geen consequenties voor de beheersverordening.

Bijlagen:

Beheersverordening “Emmen, Delftlanden”

Stukken ter inzage:
Collegebesluit d.d. 23 augustus 2016 en de daarbij behorende stukken

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2016	RA16.0073	A	9	16/659

1. Aanleiding voor het voorstel

In het kader van het actualiseren van bestemmingsplannen, dient het gebied Delftlanden een actueel plan te krijgen. Op dit moment zijn voor het gebied Delftlanden het ‘moederplan’ Emmen, Delftlanden-I en drie uitwerkingsplannen van kracht. Een deel van deze plannen is niet meer actueel. De termijn om leges te kunnen heffen bij nieuwe ontwikkelingen is voor die gebieden dan ook verlopen. Daarom is gekozen voor het opstellen van een beheersverordening. Door te kiezen voor een beheersverordening wordt de bestaande, planologische situatie opnieuw vastgelegd, maar is de procedure minder lang. Zo kunnen de leges blijvend worden geheven.

Het gestelde uit het oude bestemmingsplannen en de drie uitwerkingsplannen, waaronder ook alle nog niet gerealiseerde gebruiks- en bouwmogelijkheden, is onverkort overgenomen in de beheersverordening. Wanneer nieuwe ontwikkelingen (qua gebruik en/of bebouwing) plaatsvinden, kan worden volstaan met een reguliere Wabo-vergunning als deze passen binnen de beheersverordening.

2. Argumentatie/beoogd effect

Het ontwerp van de beheersverordening “Emmen, Delftlanden” heeft vanaf 10 juni 2016 zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van de ter inzage legging zijn géén zienswijzen ingediend.

3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

Het bestemmingsplan “Emmen, Delftlanden-I” is door uw raad op 31 maart 2005 vastgesteld. Daarnaast zijn de uitwerkingsplannen “Emmen, Delftlanden-I, 1^e uitwerking”, “Emmen, Delftlanden-I, 2^e uitwerking” en “Emmen, Delftlanden-I, 3^e uitwerking” door het college vastgesteld op respectievelijk 1 november 2005, 15 mei 2007 en 18 augustus 2009.

4. Afstemming met externe partijen/communicatie

Het ontwerp van de beheersverordening is verzonden aan het waterschap Vechtstromen, de Gasunie, Watermaatschappij Drenthe, RUD, Provincie Drenthe, de Veiligheidsregio Drenthe, de VAC en Ziggo. De Veiligheidsregio Drenthe, de provincie Drenthe en de RUD hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben. De overige partijen hebben niet gereageerd.

5. Ambtshalve aanpassingen

Tijdens een laatste controle zijn een aantal punten opgevallen die aangepast moesten worden ten opzichte van de ontwerpbeheersverordening. Het betreft:

- op de verbeelding en in de regels ontbrak de aanduiding voor de zone langs de hoogspanningsverbinding. De aanduiding op de verbeelding en bijbehorende regels zijn alsnog toegevoegd;
- in de toelichting ontbrak een kaartje met de aanduiding van archeologisch waardevolle gebieden. Dit kaartje is alsnog ingevoegd.

Beide wijzigingen hebben verder geen consequenties voor de beheersverordening.

6. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2016	RA16.0073	A 9	16/659

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 augustus 2016, nummer: 16/659;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat:

- de procedure conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden;
- de ontwerpbeheersverordening vanaf 10 juni 2016 voor zes weken ter inzage heeft gelegen;
- tegen het voornoemd ontwerp van de beheersverordening geen zienswijzen zijn ingebracht;
- de ambtshalve wijziging het aanpassen van de beheersverordening tot gevolg heeft op de volgende punten:

Verbeelding:

1. Het op de verbeelding aanbrengen van het besluitvlak 'Leiding – Hoogspanningsverbinding';

Regels:

2. Het aan de regels toevoegen van regels voor het besluitvlak 'Leiding – Hoogspanningsverbinding';

Toelichting:

3. Het toevoegen van een afbeelding met waardevolle archeologische gebieden aan de toelichting.

b e s l u i t :

De beheersverordening "Emmen, Delftlanden" en de verbeelding vervat in het GML-bestand "NL.IMRO.0114.2015012-B701" en "Ondergrond_Emmen_2016_03.dxf" naar aanleiding van ambtshalve aanpassingen gewijzigd vast te stellen op de volgende punten:

- Het op de verbeelding aanbrengen van het besluitvlak 'Leiding – Hoogspanningsverbinding';
- Het aan de regels toevoegen van regels voor het besluitvlak 'Leiding – Hoogspanningsverbinding';
- Het toevoegen van een afbeelding met waardevolle archeologische gebieden aan de toelichting.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 29 september 2016.

de griffier,

de wnd. voorzitter,

H.D. Werkman

G.J. Horstman