



# BUURTSTEDE



# **Buurtstede**

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
<b>Hoofdstuk2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>12</b>
Artikel 3	Bedrijf	12
Artikel 4	Gemengd	13
Artikel 5	Gemengd - uit te werken	14
Artikel 6	Groen - 1	17
Artikel 7	Groen - 2	18
Artikel 8	Kantoor	20
Artikel 9	Maatschappelijk	21
Artikel 10	Verkeer	22
Artikel 11	Water	24
Artikel 12	Wonen	25
Artikel 13	Wonen - Uit te werken	30
Artikel 14	Leiding - Leidingstrook	33
<b>Hoofdstuk3</b>	<b>ALGEMENEREGELS</b>	<b>35</b>
Artikel 15	Anti-dubbeltelregel	35
Artikel 16	Algemene bouwregels	36
Artikel 17	Algemene gebruiksregels	37
Artikel 18	Algemene afwijkingsregels	38
Artikel 19	Algemene wijzigingsregels	39
Artikel 20	Overige regels	40
<b>Hoofdstuk4</b>	<b>OVERGANGS-EN SLOTREGELS</b>	<b>41</b>
Artikel 21	Overgangsrecht	41
Artikel 22	Slotregel	42

## **Regels**

## **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

### **Artikel 1 begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

#### **1.1 plan**

het bestemmingsplan Buurtstede met identificatienummer NL.IMRO.0345.Buurtstede-ow01 van de gemeente Veenendaal.

#### **1.2 bestemmingsplan**

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

#### **1.3 verbeelding**

de verbeelding van het bestemmingsplan Buurtstede, bestaande uit de kaart XX 00-00-00, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan GBKN-00-00.

#### **1.4 aan- of uitbouw**

een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is – maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap – met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is.

#### **1.5 aanduiding**

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

#### **1.6 aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### **1.7 aaneengebouwde woningen**

bebouwing bestaande uit meer dan twee aaneengebouwde woningen.

#### **1.8 achtergevel**

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, die gelegen is tegenover de voorgevel.

#### **1.9 afhankelijke woonruimte**

een bijgebouw behorend bij een woning op één bouwperceel, waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest

#### **1.10 ambachtelijk bedrijf**

een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen.

#### **1.11 bebouwing**

één of meer gebouwen en/of overige bouwwerken.

#### **1.12 bebouwingspercentage**

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

### **1.13 bedrijf aan huis**

het door één of meer van de bewoners bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

### **1.14 beroep aan huis**

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig en ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

### **1.15 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.16 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.17 bijbehorend bouwwerk:**

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

### **1.18 bijgebouw**

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### **1.19 bouwen**

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

### **1.20 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

### **1.21 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

### **1.22 bouwperceel**

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

### **1.23 bouwperceelsgrens**

de grens van een bouwperceel.

### **1.24 bouwvlak**

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

### **1.25 bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

### **1.26 bovenwoning**

een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van een gebouw waarin vanaf de eerste verdieping ofwel de tweede bouwlaag meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel naast elkaar gesitueerd zijn, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid gewaarborgd is.

### **1.27 calamiteitenpad**

een pad dat doorgaans gebruikt wordt voor voet- en fietsverkeer, maar dat tijdelijk gebruikt kan worden voor het gebruik van hulpdiensten, zoals brandweer, ambulance en politie, alsmede bestemmingsverkeer in geval van calamiteiten.

### **1.28 cultuurhistorischewaarde**

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

### **1.29 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat productiegebonden detailhandel ook is toegestaan.

### **1.30 dienstverlening**

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

### **1.31 erf**

het gedeelte van een bouwperceel dat achter de voorgevelrooilijn is gesitueerd, met uitzondering van het hoofdgebouw.

### **1.32 gebouw**

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

### **1.33 geluidbeperkende voorziening**

een al dan niet gebouwde voorziening kennelijk bedoeld voor het beperken van geluidhinder, zoals een geluidscherm of een geluidwal.

### **1.34 geluidsgevoelige ruimte**

ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m<sup>2</sup>.

### **1.35 geschakelde woning**

een woning die door middel van ondergeschikte bouwdelen, zoals garages of bergingen, verbonden is met andere woningen.

### **1.36 gestapelde woning(en)**

een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden en naast elkaar zijn gesitueerd, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangsniveau, gewaarborgd is.



### **1.37 gezondheids- en welzijnszorg**

- geneeskundige verzorging en verpleging zoals ziekenhuizen;
- medische, tandheelkundige en paramedische praktijken;
- apotheken;
- verpleeg- en verzorgingshuizen;
- dag- en nachtvoorzieningen voor gehandicapten, psychiatrische patiënten, jongeren en maatschappelijke opvang met (therapeutische) behandeling inclusief overnachting;
- maatschappelijke dienstverlening zonder overnachting: dienstverlening gericht op ouderen en gehandicapten, kinderopvang en buitenschoolse opvang, jeugdzorg, maatschappelijk werk en dergelijke.

### **1.38 hoofdgebouw**

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

### **1.39 horeca**

het bedrijfsmatig verstrekken van voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie gericht op het bieden van een ontmoetingsfunctie die zowel overdag als in de avonden geopend is, zoals buurtcafé, buurthuis, restaurant, bistro en cafetaria;

### **1.40 infrastructuur**

(bouwkundige) voorzieningen ten behoeve van (ontsluiting van) de bestemmingen die ingevolge deze regels aan gronden zijn toegekend, zoals aanlegsteigers, (ondergrondse) afvalcontainers, bruggen, duikers, geluidbeperkende voorzieningen, kadewanden, keermuren, lichtmasten, objecten van beeldende kunst, openbaar vervoer haltes, overkappingen, (gebouwde) parkeervoorzieningen, reclameobjecten, stallingsruimten, tunnels, verkeersborden, verkeersgeleiders, verkeersregelininstallaties, vlaggenmasten, vlonders, stuwen, wachthuisjes.

### **1.41 kampeermiddel**

- een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- enig ander onderkomen of enig andere voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde;
- één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

### **1.42 kantoor**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congres- en vergaderaccommodatie.

### **1.43 kap**

een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende dakschilden met een helling van elk ten minste 15° en ten hoogste 75°.

### **1.44 maatschappelijke functies**

voor de werking van dit bestemmingsplan wordt onder maatschappelijke functies verstaan functies ten behoeve van onderwijs, gezondheids- en welzijnszorg, levensbeschouwelijke functies, politieke-, belangen- en ideële organisaties/verenigingen en hobbyclubs en openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

### **1.45 mantelzorg**

het op individuele basis, buiten organisatorisch verband, bieden van zorg aan personen die fysiek, psychisch of verstandelijk ernstig hulpbehoevend zijn.

#### **1.46 nutsbedrijf**

bedrijf gericht op de productie en/of distributie van drinkwater, electriciteit, gas of warmte en op het telecommunicatieverkeer.

#### **1.47 nutsvoorziening**

(bouwkundige) voorzieningen ten behoeve (de aansluiting op) het openbare net van gas, water, elektriciteit, riolering, stadsverwarming, en het telecommunicatieverkeer, of daaraan gelijk te stellen voorzieningen.

#### **1.48 onderdoorgang**

een op de verbeelding aangegeven gedeelte binnen het bouwvlak waar een doorgang mogelijk moet zijn waarboven bebouwing mag worden opgericht.

#### **1.49 onderwijs**

georganiseerde communicatie van niet-incidentele aard met als doel overdracht van kennis, vermeerdering van inzicht en/of aanleren van vaardigheden zoals primair en speciaal onderwijs, voortgezet onderwijs, middelbaar (beroeps)onderwijs en educatie, tertiair onderwijs en overig onderwijs en bij onderwijs behorende sportvoorzieningen.

#### **1.50 openbare dienstverlening**

- openbaar bestuur en overheidsdiensten zoals een politiebureau, gemeentehuis, gerechtsgebouw, brandweerkazerne, bibliotheek en penitentiaire inrichting;
- uitvaartverzorging, crematoria en begraafplaatsen.

#### **1.51 omgevingsvergunning**

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

#### **1.52 ondergronds bouwwerk**

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op tenminste 1,75 m beneden peil.

#### **1.53 onderkomen**

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voorzover dat of die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent.

#### **1.54 onderlaag**

de onderste laag van een woongebouw, voor tenminste 1,5 m hoogte gelegen boven het peil, waarin uitsluitend zijn ondergebracht niet voor bewoning bestemde ruimten, ten dienste van de bewoners van de bovengelegen woningen.

#### **1.55 openbare ruimte**

de op de verbeelding aangewezen grond, die bestemd is voor verkeer, groen en water.

#### **1.56 overig bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

#### **1.57 overkapping**

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en waarvan de steunconstructie uit ten hoogste één wand bestaat.

#### **1.58 perceelsgrens**

de grens van een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.

**1.59 pergola**

een open (lat)constructie op hoge palen, waarlangs planten kunnen groeien;

**1.60 permanent geluiddichte gevel**

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

- a. geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB;
- b. alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

**1.61 prostitutie**

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

**1.62 seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf (bordeel).

**1.63 sociale huurwoning**

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.

**1.64 showroom**

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting kennelijk bestemd is voor het tonen van artikelen en/of materialen.

**1.65 twee-onder-een-kap woning**

een blok van twee aaneen gebouwde woningen.

**1.66 voorgevel(rooilijn)**

de naar de openbare ruimte gekeerde gevel (bouwrens), erkers e.d. niet meegerekend.

**1.67 vrijstaande woning**

een niet-aaneengebouwde woning.

**1.68 woning**

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor zelfstandige huisvesting van maximaal 1 huishouden.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de afmetingen, diepte en breedte van overige bouwwerken**

tussen de verst van elkaar gelegen punten van die bouwwerken, horizontaal, dan wel verticaal gemeten.

### **2.2 de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens**

de kortste afstand tussen de grens van een bouwperceel en enig punt van het op het bouwperceel voorkomende of nog te bouwen gebouw;

### **2.3 de afstand tussengebouwen**

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

### **2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.5 de brutovloeroppervlakte van een gebouw**

gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw;

### **2.6 de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.7 de goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.8 de hoogte van een bouwlaag**

de horizontale projectie van de ruimte tussen de harten van de vloeren of balklagen.

### **2.9 de hoogte van een windturbine**

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

### **2.10 de inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.11 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk**

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidingsmuren).

### **2.12 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

### **2.13 de oppervlakte van een bouwwerk**

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

### **2.14 peil**

a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;

## bestemmingsplan Buurtstede

- b. voor andere gebouwen en overige bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. geluidscherm/geluidwal;
- b. nutsvoorziening.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Ten behoeve van de in 3.1 genoemde bestemming mogen, met inachtneming van de in 3.2.2 en 3.2.3 genoemde regels, de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gerealiseerd.

##### 3.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" mag de aangegeven bouwhoogte niet worden overschreden;
- d. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" mogen de aangegeven goot- en bouwhoogte niet worden overschreden;
- e. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in de onderstaande tabel:

Bouwwerk geen gebouw zijnde	Eis
maximale hoogte geluidscherm	10 meter
maximale hoogte overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3 meter

##### 3.2.3 Uitzondering

In afwijking van het bepaalde in 3.2.2 onder d, mogen ondergeschikte verhogingen op het dakvlak worden gerealiseerd tot een hoogte van 1,5 meter boven het dakvlak ten behoeve van ventilatiekanalen en soortgelijke bouwdelen.

## **Artikel 4 Gemengd**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke functies;
- b. wonen;
- c. erf;
- d. verkeer en verblijf.

### **4.2 Bouwregels**

#### *4.2.1 Bouwregels hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "verkeer" op de begane grond niet gebouwd mag worden;
- b. woningen mogen uitsluitend als gestapelde woning worden gerealiseerd;
- c. hoofdgebouwen moeten worden gebouwd met inachtneming van de ter plaatse aangegeven aanduidingen.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *4.3.1 Verblijfsgebied*

Ter plaatse van de aanduiding "verblijfsgebied" mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt als verblijfsgebied.

#### *4.3.2 Parkeren op eigen terrein*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend: bij woningen met de aanduiding 'minimum aantal parkeerplaatsen' het zodanig gebruik van gronden dat er per perceel minder dan het ter plaatse aangegeven aantal parkeerplaatsen met een afmeting kleiner dan 2,5 x 5 m per parkeerplaats in stand wordt gehouden, zoals dit onder meer blijkt uit het niet langer handhaven van de verharding of het niet meer toegankelijk houden van de parkeerplaatsen.

## Artikel 5 Gemengd - uit te werken

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met uitzondering van woonwagens;
- b. verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen, fiets- en voetpaden, bruggen en parkeerplaatsen;
- c. speel- en groenvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. maatschappelijke functies;
- f. alle overige voorzieningen die functioneel tot een woongebied behoren, zoals buurtvoorzieningen, met uitzondering van seksinrichtingen;
- g. bedrijven, voor zover behorende tot de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van bedrijfsactiviteiten als bedoeld in bijlage 1 bij het Besluit omgevingsrecht (Bor), alsmede met uitzondering van seksinrichtingen;
- h. detailhandel;
- i. met de daarbijbehorende gronden, gebouwen, andere bouwwerken en andere werken.

### 5.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in 5.1 omschreven bestemming uit met in achtneming van de volgende hoofdlijnen, uitgangspunten, wensbeelden en regels,

*In hoofdlijnen*

- a. Buurtstede vormt deels de stedenbouwkundige afronding van Veenendaal in de richting van de ten oosten van het plangebied op het grondgebied van de gemeente Ede te realiseren natuurontwikkelingszone. De stedenbouwkundige opzet van Buurtstede dient daarbij zodanig te zijn dat enerzijds een goede verbinding tussen het bestaand stedelijk gebied en het buitengebied ontstaat en dat anderzijds een geleidelijke overgang tussen beide gebieden tot stand wordt gebracht;
- b. binnen het plangebied wordt gestreefd naar een aantrekkelijk en hoogwaardig woonmilieu, waarin plaats wordt geboden aan initiatief van de toekomstige gebruikers (particulier opdrachtgeverschap en/of bijzondere woonvormen) bij de realisering van het plangebied;
- c. de detailhandelsvoorzieningen van Buurtstede zullen qua omvang worden afgestemd op Veenendaal-Oost en Dragonder-Oost;
- d. Buurtstede wordt ontwikkeld volgens de principes van Duurzame stedenbouw. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van Energie neutraal Veenendaal 2035 is uitgangspunt bij de ontwikkeling van de wijk.

*Algemene stedenbouwkundige structuur van Veenendaal-Oost*

- e. Het gehele plangebied dient een heldere stedenbouwkundige structuur te krijgen. Dit vindt onder meer zijn uitwerking in structurende en niet-structurende elementen:
  1. *Structurende elementen:*
    - het woongebied krijgt een eigen karakter (zie 5.2 sub h) Zo dient Buurtstede een kenmerkende dichtheid, sfeer en profilering van de openbare ruimte te krijgen;
    - een verkavelingsrichting die aansluit op de landschappelijke kavelrichting ter plaatse. Dit betekent dat Buurtstede in hoofdzaak dezelfde oost-west gerichte verkaveling krijgt. In het algemeen geldt dat afwijkingen in de bestaande kavelstructuur aanleidingen vormen voor het realiseren van markante plekken en/of structuren;
    - de hoofdontsluitingsstructuur van Veenendaal-Oost voor gemotoriseerd verkeer staat grotendeels haaks op de landschappelijke hoofdstructuur en zal worden ingericht voor een verkeerssnelheid van maximaal 50 km/uur. Het zuidelijke deel van Veenendaal Oost (in casu Buurtstede en Veenderij) is of zal worden aangesloten op de Rondweg-oost. Het noordelijke deel van Veenendaal-Oost (Groenpoort) zal daarentegen worden aangesloten op



de Buurtlaan-oost. Beide hoofdontsluitingen krijgen ongeveer ter plaatse van het centrale cluster een koppeling voor hulpdiensten en langzaamverkeer. Door de loskoppeling van beide hoofdontsluitingen wordt doorgaand gemotoriseerd verkeer door de wijk tegengegaan en wordt langzaamverkeer bevorderd;

- de hoofdgroenstructuur van Veenendaal-Oost is voornamelijk oost-west gericht. De belangrijkste twee groene elementen vormen de verbindende elementen tussen de deelgebieden. Een derde element zorgt voor zowel een interne geleiding van Buurtstede als voor een goede verbinding met Dragonder-Oost. Tot slot zorgt een vierde element voor een interne geleiding van Groenpoort;
  - de hoofdwaterstructuur van Veenendaal-Oost ondersteunt de hoofdontsluitingsstructuur en de hoofdgroenstructuur en sluit aan op de natuurontwikkelingszone. Daarnaast zal een aanwezige waterschapssloot langs de Rondweg-Oost, hoewel deze geen functie heeft voor het gebied zelf, eveneens worden opgenomen in de hoofdwaterstructuur.
2. *Niet-structurende elementen:*
- langzaamverkeersroutes worden zo veel mogelijk gekoppeld aan de hoofdontsluiting en de hoofdgroenstructuur van Veenendaal-Oost. Daarbij zal aansluiting worden gezocht bij doorgaande routes buiten het plangebied.
  - de secundaire wegenstructuur zal in hoofdzaak parallel lopen aan de huidige verkavelingsstructuur (oost-west). De inrichting zal afgestemd zijn op een verkeerssnelheid van maximaal 30 km/uur;
  - de ten oosten van het plangebied te situeren woongebieden binnen de natuurontwikkelingszone (balkons) zullen een geleidelijke overgang naar het landschap bewerkstelligen. Eenzelfde rol vervult de zuidelijkste rand van Veenderij. Ter plaatse van het bestaande bebouwingslint aan de zuidzijde dient het nieuwe woongebied duidelijk van het bestaande lint te worden gescheiden door een zone met relatief lage woningdichtheid en waterpartijen. Op deze wijze behoudt het lint zo veel mogelijk het waardevolle cultuur-historische karakter;
  - ten behoeve van de waterberging en waterafvoer wordt uitgegaan van het zo veel mogelijk bergen van regenwater in de wijk. Indien nodig kan aanvullende bergingscapaciteit worden gezocht in de natuurontwikkelingszone.

#### *Stedenbouwkundige structuur*

- f. Buurtstede vormt het centrale deelgebied van Veenendaal-Oost. De volgende uitgangspunten zijn daarbij van belang:
1. de (relatief hoge bruto) woningdichtheid zal 30 à 40 woningen per hectare bedragen;
  2. de winkelveorzieningen voor Veenendaal-Oost (alsmede voor de Dragonder-oost) dienen te worden gerealiseerd in Buurtstede. Daarbij zal in principe sprake zijn van een clustering in één centrum, dat gesitueerd zal worden ter plaatse van de in 5.2, sub e. onder 1 bullit 3 genoemde verkeerskundige knip. In de cluster kunnen buurtvoorzieningen in allerlei vorm, zoals buurtwinkels, (brede) scholen en medische steunpunten, of vergelijkbare voorzieningen worden gerealiseerd. Gelet op de functie voor meerdere woongebieden is het wenselijk dat dit centrum zichtbaar is vanaf de Rondweg-Oost. In het centrum is een menging van functies belangrijk voor de leefbaarheid/levensloopbestendigheid van het centrum en de wijk als geheel;
  3. de woningblokken bestaan hoofdzakelijk uit gesloten bouwblokken met voornamelijk aaneengesloten woningen en gestapelde woningen. Door de relatief kleine voortuinen en het materiaalgebruik van de openbare ruimten krijgt de buurt een steenachtig (stedelijk) karakter;
  4. ondergeschikte clusters voor sociaal-maatschappelijke-, medische-, educatieve- en soortgelijke voorzieningen zijn door het gehele gebied mogelijk;
  5. ter afscherming van het geluid als gevolg van de Rondweg-Oost dient een inventieve combinatie van geluidwerende voorzieningen te worden toegepast. Te denken valt aan een combinatie van geluidwal/scherm en (al dan niet) gestapelde woningen met permanent geluiddichte gevels.

#### *Programmering*

- g. Binnen Buurtstede dienen minimaal 1050 woningen respectievelijk maximaal 1675 woningen te worden gerealiseerd.

#### *Omgevingsfactoren*

- h. Bij de uitwerking dient te worden aangetoond dat de beoogde planontwikkeling geen knelpunten oplevert voor de relevante milieuaspecten (akoestiek, bodem, water, flora en fauna, e.d.) in de directe omgeving en vice versa; Dit betekent onder andere dat de milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen zijn bepaald, dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving betreffende de relevante leefmilieuaspecten;

*Bebouwing en gebruik*

- i. De totale oppervlakte aan detailhandel bedraagt maximaal 5.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak;  
j. ten behoeve van de realisering van Buurtstede dient voldoende waterberging te worden gerealiseerd;  
k. de hoogte van de bebouwing in Buurtstede bedraagt maximaal 5 bouwlagen;  
l. de hoogte van de landmark in het wijkcentrum bedraagt maximaal 7 bouwlagen;  
m. de bouwlagen worden in meters bepaald op 4,5 meter voor de voorzieningen en op 3,5 meter voor de woonlagen.

**5.3      Bouwregels**

*Voorlopig bouwverbod*

Voorzover de in lid 5.2 bedoelde uitwerking niet van kracht is, mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

**5.4      Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.3, indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en gebruik, alsmede naar zijn afmetingen en zijn plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor ter inzage gelegd ontwerp.

## **Artikel 6 Groen - 1**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:

- a. groen(voorziening);
- b. park;
- c. plantsoen;
- d. water.

### **6.2 Bouwregels**

Op gronden met deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht met een bouwhoogte van maximaal 6 m<sup>1</sup>.

## Artikel 7 Groen - 2

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. groen(voorziening);
- b. infrastructuur;
- c. jongeren ontmoetingsplek;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. ontsluiting;
- f. voet- en fietspaden;
- g. park;
- h. parkeerterrein;
- i. plantsoen;
- j. specifieke vorm van groen - beeldende kunst;
- k. specifieke vorm van groen - hondenuitlaatvoorziening;
- l. hondenloopplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen - hondenloopplaats".
- m. speelvoorziening;
- n. water;
- o. weg.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Gebouwen

Er mogen, met uitzondering van gebouwen voor nutsvoorzieningen, geen gebouwen worden gebouwd. Voor gebouwen voor nutsvoorzieningen gelden de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Gebouwen voor nutsvoorzieningen	Eis
maximum bouwhoogte	3,0 meter
maximum oppervlakte	15,0 m <sup>2</sup>

#### 7.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken de gelden de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Overige bouwwerken	Eis
maximum bouwhoogte geluidscherm	10 m <sup>1</sup>
maximum bouwhoogte beeldende kunstvoorzieningen	10,0 m <sup>1</sup>
maximum bouwhoogte jongeren ontmoetingsplek	4 m <sup>1</sup>
maximum oppervlakte jongeren ontmoetingsplek	20 m <sup>2</sup>
maximum bouwhoogte speelvoorzieningen	6 m <sup>1</sup>
maximum bouwhoogte infrastructurele voorzieningen	10,0 meter
maximum bouwhoogte overige bouwwerken voor nutsvoorzieningen	10,0 meter
maximum bouwhoogte andere overige bouwwerken	5,0 meter

### **7.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend het uitlaten van honden zonder dat deze zijn aangelijnd, met uitzondering van het uitlaten van honden zonder dat deze zijn aangelijnd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen - hondenlosloopplaats".

## Artikel 8 Kantoor

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoor;
- b. erf;
- c. groen;
- d. horeca die direct en ondergeschikt een verband heeft met de in sub a bedoelde activiteiten;
- e. infrastructuur;
- f. nutsvoorzieningen.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Algemeen

Ten behoeve van de in 8.1 genoemde bestemming mogen, met inachtneming van de in 8.2.2 genoemde regels, de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gerealiseerd.

#### 8.2.2 Situering en maatvoering

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)" mogen de aangegeven bouwhoogte en het aangegeven bebouwingspercentage niet worden overschreden;
- c. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in de onderstaande tabel:

<b>Bouwwerk geen gebouw zijnde</b>	<b>Eis</b>
maximale hoogte vlaggenmasten	10 meter
maximale hoogte objecten van beeldende kunst en verlichting	7 meter
maximale hoogte van reclameobjecten en bouwinformatieborden	5 meter
maximale hoogte overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3 meter

## **Artikel 9      Maatschappelijk**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke functies;
- b. sportvoorzieningen;
- c. erf;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. perceelontsluitingen;
- f. horeca, in de vorm van zelfstandige horeca, ter plaatse van de aanduiding "horeca" en alleen op de begane grond.

### **9.2      Bouwregels**

#### *9.2.1    Algemeen*

Ten behoeve van de in 9.1 genoemde bestemmingsomschrijving mogen, met inachtneming van de in 9.2.2 en 9.2.3 genoemde regels, de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde worden gerealiseerd.

#### *9.2.2    Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" is aangegeven;
- c. de bruto vloeroppervlakte bedraagt maximaal 8.240 m<sup>2</sup>;
- d. het bouwen van gebouwen vindt plaats met inachtneming van de beperkingen die voortvloeien uit de Wet geluidhinder, hetgeen betekent dat geluidgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd, indien:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'hogere waarde Wgh (dB)' de aangegeven waarde niet wordt overschreden;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dienen de geluidsgevoelige objecten te worden uitgerust met een permanent geluiddichte gevel, tenzij er overdrachtsmaatregelen zijn genomen waardoor de belasting op de gevel alsnog gelijk, of lager is dan 53 dB.

#### *9.2.3    Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

## Artikel 10 Verkeer

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegverkeer;
- b. geluidscherm en/of geluidwal;
- c. infrastructuur;
- d. jongeren ontmoetingsplek;
- e. nutsvoorziening;
- f. onderdoorgang onder een overbouw of overkapping ten behoeve van bedrijfsdoeleinden / verkeersdoeleinden / woondoeleinden ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- g. ontsluiting;
- h. openbaar vervoer;
- i. pad;
- j. parkeerterrein;
- k. plantsoen;
- l. specifieke vorm van verkeer – afvalcontainers;
- m. specifieke vorm van verkeer – beeldende kunst;
- n. specifieke vorm van verkeer – hondenuitlaatvoorziening;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur historische waarden' voor de instandhouding en herstel van de cultuurhistorische waarden;
- p. water;
- q. weg;

### 10.2 Bouwregels

#### 10.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

#### 10.2.2 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaand schema:

Gebouw / bouwwerk	Eis
maximale bouwhoogte beeldende kunstvoorzieningen	10 m <sup>1</sup>
maximale bouwhoogte infrastructurale voorzieningen	10 m <sup>1</sup>
maximale bouwhoogte jongeren ontmoetingsplek	4 m <sup>1</sup>
maximale oppervlakte jongeren ontmoetingsplek	20 m <sup>2</sup>
maximale bouwhoogte gebouwen voor nutsvoorzieningen	3 m <sup>1</sup>
maximale oppervlakte per gebouw van gebouwen voor nutsvoorzieningen	15 m <sup>2</sup>
maximale bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor nutsvoorzieningen	10 m <sup>1</sup>
maximale bouwhoogte afvalcontainers	2 m <sup>1</sup>
maximale oppervlakte afvalcontainers	5 m <sup>1</sup>
maximale bouwhoogte geluidwerende voorzieningen	5 m <sup>1</sup>



## bestemmingsplan Buurtstede

maximale bouwhoogte overige gebouwen en  
bouwwerken 5 m<sup>1</sup>

## Artikel 11 Water

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishouding;
- b. keerwandconstructie;
- c. groenvoorziening;
- d. infrastructuur;
- e. nutsvoorziening;
- f. voet- en fietspaden;
- g. speelvoorziening;
- h. wegen.

### 11.2 Bouwregels

#### 11.2.1 Gebouwen

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 11.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Eis
maximum bouwhoogte keerwandconstructie t.o.v . waterpeil	0,5 meter
minimum doorvaarhoogte van bruggen t.o.v . waterpeil	1,25 meter
minimum doorvaarbreedte onder bruggen ter hoogte van het waterpeil	2,5 meter
maximum bouwhoogte andere overige bouwwerken	5,0 meter

## Artikel 12 Wonen

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuin;
- c. erf;
- d. beroep aan huis.

### 12.2 Bouwregels

#### 12.2.1 *Bouwregels afwijkend peil*

Ter plaatse van de aanduiding "afwijkend peil" geldt een peil dat afwijkt van het gebruikelijke peil in Buurtstede. De hoogtematen in de volgende regels, dan wel in de aanduidingen aangegeven hoogtematen, worden ter plaatse van de aanduiding "afwijkend peil" gerekend vanaf een niveau dat 40 cm hoger ligt dan het peil als bedoeld in 2.14.

#### 12.2.2 *Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen moeten worden gebouwd met inachtneming van de ter plaatse aangegeven bouwaanduidingen;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding "gd" (gemengd) zijn dienstverlening en vrije beroepen toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - werkunit' mogen uitsluitend garages, bergingen en werkruimten worden gebouwd.
- e. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" mag uitsluitend een onderdoorgang worden gerealiseerd met een minimale hoogte van 6 meter;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a. mag ter plaatse van de aanduiding "kap" de kapconstructie buiten het bouwvlak worden doorgetrokken;
- g. binnen bouwvlakken met de hierna aangegeven (specifieke) bouwaanduidingen mogen woningen uitsluitend worden gebouwd op de als volgt aangegeven wijze:

Bouwaanduiding	Bouwwijze
[aeg]	aaneengesloten woningen
[gs]	gestapelde woningen
[tae]	twee-aan-een woningen
[vrij]	vrijstaande woningen
[ond]	onderdoorgang

#### 12.2.3 *Aan- en uitbouwen en bijgebouwen*

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. met uitzondering van het bepaalde in sub b. ten aanzien van 'aan- en uitbouwen aan de voorzijde', mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende maatvoerings- en situeringseisen:

bestemmingsplan Buurtstede

<b>Aan- en uitbouwen aan achterkant</b>	<b>Eis</b>
maximum diepte buiten het bouwvlak	3 meter
maximum bouwhoogte	3,2 meter
maximaal bebouwd deel (bebouwingspercentage en oppervlak) van het erf (per perceel)	50%, met een maximum van 50 m <sup>2</sup>
<b>Aan- en uitbouwen aan zijkant</b>	<b>Eis</b>
minimum afstand tot voorgevel	3 meter
maximum diepte vanaf de verlengde achterste grens van het bouwvlak	3 meter
maximum goothoogte	3,2 meter
maximum bouwhoogte	4,5 meter
maximaal bebouwd deel (bebouwingspercentage en oppervlak) van het erf (per perceel)	50%, met een maximum van 50 m <sup>2</sup>
aan te houden afstand tot zijdelingse perceelsgrens	geen, mits niet voor de voorgevel van een achterliggende woning wordt gebouwd
<b>Uitbreiding woning aan voorzijde</b>	<b>Eis</b>
maximum breedte	80% van voorgevel
maximum diepte	1,2 meter
maximum bouwhoogte	3,2 meter
<b>Aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen</b>	<b>Eis</b>
minimum afstand tot voorgevellijn	3 meter
maximum goothoogte	3,2 meter
maximum bouwhoogte	4,5 meter
maximaal bebouwd deel (bebouwingspercentage en oppervlak) van het erf (per perceel)	50%, met een maximum van 50 m <sup>2</sup>
aan te houden afstand tot zijdelingse perceelsgrens	geen, mits niet voor de voorgevel van een achterliggende woning wordt gebouwd

- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag ter plaatse van de aanduiding "erf" en ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven.

#### 12.2.4 Uitzondering

In afwijking van het bepaalde in 12.2.3:

- a. mag ter plaatse van de aanduiding "erf" en ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven.
- a. bedraagt het maximaal bebouwd deel (oppervlak) van het erf op percelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - werkunit' 60 m<sup>2</sup>.

- b. mag ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - overkapping 1" een overig bouwwerk in de vorm van een overkapping of pergola met een maximum hoogte van 3,0 meter worden gerealiseerd.
- c. mag ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - overkapping 2" een bouwwerk, geen gebouw zijnde in de vorm van een pergola met een maximale hoogte van 6,5 meter worden gerealiseerd;

#### 12.2.5 Overige bouwwerken

- a. Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende maatvoeringseisen:

<b>Overige bouwwerken buiten het erf</b>	<b>Eis</b>
maximum bouwhoogte	1 m

  

<b>Overige bouwwerken binnen het erf</b>	<b>Eis</b>
maximum bouwhoogte erfafscheiding	2 m
maximum bouwhoogte andere overige bouwwerken	3 m

- b. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' geldt, in afwijking van het bepaalde onder a., een maximale hoogte van erfafscheidingen van 2,65 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hogere erfafscheiding' geldt, in afwijking van het bepaalde onder a., een maximale hoogte van erfafscheidingen van 2,00 meter

### 12.3 Specifieke gebruiksregels

#### 12.3.1 Algemeen

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
- b. detailhandel;
- c. de uitoefening van een seksinrichting;
- d. bij woningen met de aanduiding "minimum aantal parkeerplaatsen" het zodanig gebruik van gronden dat er per perceel minder dan het ter plaatse aangegeven aantal parkeerplaatsen met een afmeting kleiner dan 2,5 x 5 m per parkeerplaats in stand wordt gehouden, zoals dit onder meer blijkt uit het niet langer handhaven van de verharding of het niet meer toegankelijk houden van de
- e. parkeerplaatsen.

#### 12.3.2 Parkeren op eigen terrein

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend: bij woningen met de aanduiding 'minimum aantal parkeerplaatsen' het zodanig gebruik van gronden dat er per perceel minder dan het ter plaatse aangegeven aantal parkeerplaatsen met een afmeting kleiner dan 2,5 x 5 m per parkeerplaats in stand wordt gehouden, zoals dit onder meer blijkt uit het niet langer handhaven van de verharding of het niet meer toegankelijk houden van de parkeerplaatsen.

#### 12.3.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient bij de aanvraag te worden aangetoond dat, indien de omvang en het beoogde gebruik van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in

- voldoende mate ruimte wordt aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- b. aan de onder a bedoelde voorwaarde wordt voldaan indien de bedoelde aanvraag voor omgevingsvergunning voldoet aan het parkeernormenbeleid zoals geldend ten tijde van de indiening van de aanvraag.
  - c. de onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
    1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,50 m bij 5,00 m bedragen bij haaksparkeren;
    2. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,0 m bij 6,00 m bedragen bij langsparkeren;
    3. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 m bij 5,00 m<sup>1</sup> bedragen.
  - d. Indien de functie van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
  - e. Het college van burgemeester en wethouders kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en c:
    1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
    2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

#### 12.3.4 *Dienstverlening en vrije beroepen*

De in 12.2.2 onder c. bedoelde activiteiten mogen uitsluitend op de begane grond worden uitgeoefend, met dien verstande dat:

- a. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- b. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- c. er mag geen sprake zijn van bedrijfsactiviteiten die op grond van artikel 1.1, derde lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn aan te merken als een vergunningplichtige (milieu)inrichting.

#### 12.3.5 *Beroep aan huis*

De in 12.1 onder d. bedoelde beroepen aan huis mogen uitsluitend worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:

- a. maximaal 100 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van - bij elkaar geteld - de woning en de bijgebouwen mag worden gebruikt voor het beroep aan huis;
- b. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden.

#### 12.3.6 *Vrijstaande bijgebouwen*

Vrijstaande bijgebouwen mogen niet voor bewoning worden gebruikt, tenzij er sprake is van huisvesting in verband met mantelzorg zoals bedoeld in artikel 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

#### 12.3.7 *Detailhandel en seksinrichting*

Gebouwen mogen niet worden gebruikt voor detailhandel en voor de uitoefening van een seksinrichting.

## 12.4 Afwijken van de gebruiksregels

### 12.4.1 Afhankelijke woonruimte in bijgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 12.3.1 onder a., teneinde afhankelijke woonruimte mogelijk te maken in bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. het gebruik noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. er geen milieuhygiënische belemmeringen vanwege percelen van derden bestaan c.q. bestaande belemmeringen vanwege percelen van derden zijn opgeheven;
- d. de afhankelijke woonruimte kadastraal niet afsplitsbaar is;
- e. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast.

### 12.4.2 Vervallen afwijkingsmogelijkheid

Burgemeester en wethouders kunnen de afwijkingsmogelijkheid via omgevingsvergunning als bedoeld in 12.4.1 laten vervallen, indien de bij het verlenen van voor de afwijking bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

### 12.4.3 Afwijken voor bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 12.1 sub a. voor de uitoefening van een bedrijf aan huis voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 100 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van - bij elkaar geteld - de woning en de bijgebouwen mag worden gebruikt voor het bedrijf aan huis;
- b. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- d. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen sprake zijn van bedrijfsactiviteiten die op grond van artikel 1.1, derde lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn aan te merken als een vergunningplichtige (milieu)inrichting.

## Artikel 13 Wonen - Uit te werken

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen met uitzondering van woonwagens;
- b. verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen, fiets- en voetpaden, bruggen en parkeerplaatsen;
- c. speel- en groenvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. maatschappelijke functies;
- f. alle overige voorzieningen die functioneel tot een woongebied behoren, zoals buurtvoorzieningen, met uitzondering van seksinrichtingen;
- g. bedrijven, voor zover behorende tot de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van bedrijfsactiviteiten als bedoeld in bijlage 1 bij het Besluit omgevingsrecht (Bor), alsmede met uitzondering van seksinrichtingen;

met de daarbijbehorende gronden, gebouwen, andere bouwwerken en andere werken.

### 13.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 13.1 omschreven bestemming uit met in achtneming van de volgende hoofdlijnen, uitgangspunten, wensbeelden en regels,

*In hoofdlijnen*

- a. Buurtstede vormt de stedenbouwkundige afronding van Veenendaal in de richting van de ten oosten van het plangebied op het grondgebied van de gemeente Ede te realiseren natuurontwikkelingszone. De stedenbouwkundige opzet van Buurtstede dient daarbij zodanig te zijn dat enerzijds een goede verbinding tussen het bestaand stedelijk gebied en het buitengebied ontstaat en dat anderzijds een geleidelijke overgang tussen beide gebieden tot stand wordt gebracht;
- b. binnen het plangebied wordt gestreefd naar een aantrekkelijk en hoogwaardig woonmilieu, waarin plaats wordt geboden aan initiatief van de toekomstige gebruikers (particulier opdrachtgeverschap en/of bijzondere woonvormen) bij de realisering van het plangebied;
- c. Buurtstede wordt ontwikkeld volgens de principes van Duurzame stedenbouw. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van Energie neutraal Veenendaal 2035 is uitgangspunt bij de ontwikkeling van de wijk.
- d. de detailhandelsvoorzieningen van Buurtstede zullen qua omvang worden afgestemd op Veenendaal-oost en Dragonder-oost;

*Algemene stedenbouwkundige structuur van Veenendaal-oost*

- e. Het gehele plangebied dient een heldere stedenbouwkundige structuur te krijgen. Dit vindt onder meer zijn uitwerking in structurende en niet-structurende elementen:
  1. *Structurende elementen:*
    - het woongebied krijgt een eigen karakter (zie 13.2 sub h) Zo dient Buurtstede een kenmerkende dichtheid, sfeer en profilering van de openbare ruimte te krijgen;
    - een verkavelingsrichting die aansluit op de landschappelijke kavelrichting ter plaatse. Dit betekent dat Buurtstede in hoofdzaak dezelfde oost-west gerichte verkaveling krijgt. In het algemeen geldt dat afwijkingen in de bestaande kavelstructuur aanleidingen vormen voor het realiseren van markante plekken en/of structuren;
    - de hoofdontsluitingsstructuur van Veenendaal-Oost voor gemotoriseerd verkeer staat grotendeels haaks op de landschappelijke hoofdstructuur en zal worden ingericht voor een verkeerssnelheid van maximaal 50 km/uur. Het zuidelijke deel van Veenendaal Oost (in casu Buurtstede en Veenderij) is of zal worden aangesloten op de Rondweg-oost. Het noordelijke deel van Veenendaal-oost (Groenpoort) zal daarentegen worden aangesloten op



de Buurtlaan-oost. Beide hoofdontsluitingen krijgen ongeveer ter plaatse van het centrale cluster een koppeling voor hulpdiensten en langzaamverkeer. Door de loskoppeling van beide hoofdontsluitingen wordt doorgaand gemotoriseerd verkeer door de wijk tegengegaan en wordt langzaamverkeer bevorderd;

- de hoofdgroenstructuur van Veenendaal-oost is voornamelijk oost-west gericht. De belangrijkste twee groene elementen vormen de verbindende elementen tussen de deelgebieden. Een derde element zorgt voor zowel een interne geleiding van het deelgebied Buurtstede als voor een goede verbinding met Dragonder-Oost. Tot slot zorgt een vierde element voor een interne geleiding van het deelgebied Groenpoort;
  - de hoofdwaterstructuur van Veenendaal-Oost ondersteunt de hoofdontsluitingsstructuur en de hoofdgroenstructuur en sluit aan op de natuurontwikkelingszone. Daarnaast zal een aanwezige waterschapssloot langs de Rondweg-oost, hoewel deze geen functie heeft voor het gebied zelf, eveneens worden opgenomen in de hoofdwaterstructuur.
2. *Niet-structurende elementen:*
- langzaamverkeersroutes worden zo veel mogelijk gekoppeld aan de hoofdontsluiting en de hoofdgroenstructuur van Veenendaal-Oost. Daarbij zal aansluiting worden gezocht bij doorgaande routes buiten het plangebied.
  - de secundaire wegenstructuur zal in hoofdzaak parallel lopen aan de huidige verkavelingsstructuur (oost-west). De inrichting zal afgestemd zijn op een verkeerssnelheid van maximaal 30 km/uur;
  - de ten oosten van het plangebied te situeren woongebieden binnen de natuurontwikkelingszone (balkons) zullen een geleidelijke overgang naar het landschap bewerkstelligen. Eenzelfde rol vervult de zuidelijkste rand van Veenderij. Ter plaatse van het bestaande bebouwingslint aan de zuidzijde dient het nieuwe woongebied duidelijk van het bestaande lint te worden gescheiden door een zone met relatief lage woningdichtheid en waterpartijen. Op deze wijze behoudt het lint zo veel mogelijk het waardevolle cultuur-historische karakter;
  - ten behoeve van de waterberging en waterafvoer wordt uitgegaan van het zo veel mogelijk bergen van regenwater in de wijk. Indien nodig kan aanvullende bergingscapaciteit worden gezocht in de natuurontwikkelingszone. De wijze waarop het water vormgegeven wordt zal een belangrijk instrument zijn bij het differentiëren van het deelgebied Veenderij ten opzichte van de andere deelgebieden.

#### *Stedenbouwkundige structuur*

- f. Buurtstede vormt het centrale deelgebied van Veenendaal-oost. De volgende uitgangspunten zijn daarbij van belang:
1. de (relatief hoge bruto) woningdichtheid zal 30 à 40 woningen per hectare bedragen;
  2. de winkelvoorzieningen voor Veenendaal-Oost (alsmede voor de Dragonder-Oost) dienen te worden gerealiseerd in Buurtstede. Daarbij zal in principe sprake zijn van een clustering in één centrum, dat gesitueerd zal worden ter plaatse van de in 13.2, sub g. onder 1 bullit 3 genoemde verkeerskundige knip. In de cluster kunnen buurtvoorzieningen in allerlei vorm, zoals buurtwinkels, (brede) scholen en medische steunpunten, of vergelijkbare voorzieningen worden gerealiseerd. Gelet op de functie voor meerdere woongebieden is het wenselijk dat dit centrum zichtbaar is vanaf de Rondweg-oost.
  3. de woningblokken bestaan hoofdzakelijk uit gesloten bouwblokken met voornamelijk aaneengesloten woningen en gestapelde woningen. Door de relatief kleine voortuinen en het materiaalgebruik van de openbare ruimten krijgt de buurt een steenachtig (stedelijk) karakter;
  4. ondergeschikte clusters voor sociaal-maatschappelijke-, medische-, educatieve- en soortgelijke voorzieningen zijn door het gehele gebied mogelijk;
  5. ter afscherming van het geluid als gevolg van de Rondweg-oost dient een inventieve combinatie van geluidwerende voorzieningen te worden toegepast. Te denken valt aan een combinatie van geluidwal/scherm en (al dan niet) gestapelde woningen met permanent geluiddichte gevels.

#### *Programmering*

- g. Binnen Buurtstede dienen minimaal 1050 woningen respectievelijk maximaal 1675 woningen te worden gerealiseerd.

*Omgevingsfactoren*

- h. Bij de uitwerking dient te worden aangetoond dat de beoogde planontwikkeling geen knelpunten oplevert voor de relevante milieuaspecten (akoestiek, bodem, water, flora en fauna, e.d.) in de directe omgeving en vice versa; Dit betekent onder andere dat de milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen zijn bepaald, dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving betreffende de relevante leefmilieuaspecten;

*Bebouwing en gebruik*

- i. ten behoeve van de realisering van Buurtstede dient voldoende waterberging te worden gerealiseerd;
- j. de hoogte van de bebouwing in Buurtstede bedraagt maximaal 5 bouwlagen;
- k. de bouwlagen worden in meters bepaald op 4,5 meter voor de voorzieningen en op 3,5 meter voor de woonlagen.
- l. iedere woning heeft minimaal één gevel waar de voorkeurswaarde van 48 dB  $L_{den}$  vanwege wegverkeer niet wordt overschreden;
- m. het binnenniveau in de geluidsgoedige verblijfsruimten binnen iedere woning vanwege wegverkeer mag niet hoger zijn dan 33 dB  $L_{den}$ .

**13.3   Bouwregels**

*Voorlopig bouwverbod*

Voorzover de in lid 13.2 bedoelde uitwerking niet van kracht is, mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

**13.4   Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 13.3, indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en gebruik, alsmede naar zijn afmetingen en zijn plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor ter inzage gelegd ontwerp.

## **Artikel 14 Leiding - Leidingstrook**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Leiding - Leidingstrook" aangewezen gronde zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de productie en levering van duurzame energie.

### **14.2 Bouwregels**

#### *14.2.1 Overige bouwwerken*

Er mogen uitsluitend overige bouwwerken, ten dienste van de in 14.1 bedoelde leiding(en) worden gebouwd.

#### *14.2.2 Verbod gebouwen en andere overige bouwwerken*

Gebouwen en andere overige bouwwerken zijn niet toegestaan uit oogpunt van energieleveringszekerheid.

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

#### *14.3.1 Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) in de gronden met de bestemming "Leiding - Leidingstrook" de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde of de volgende werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers, speeltoestellen en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

In aanvulling op het bepaalde onder a. is het ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" tevens verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- g. het heien van funderingspalen.

#### *14.3.2 Uitzondering op verbod*

Het bepaalde in 14.3.1 sub a. tot en met f. is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van andere voorkomende bestemmingen betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

*14.3.3 Voorwaarden omgevingsvergunning*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 14.3 voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, alsmede een omgevingsvergunning voor de in 7.2.1 en 7.2.2 bedoelde gebouwen en andere overige bouwwerken, kan worden verleend indien de betreffende werken en/of de belangen van de leiding niet onevenredig schaden.

Alvorens te beslissen wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen(bouw) werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

## **Hoofdstuk 3    ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 15    Anti-dubbeltelregel**

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

## Artikel 16 Algemene bouwregels

### 16.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken geldt, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, dat deze uitsluitend toegestaan zijn binnen de bouwvlakken, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen die ook buiten de bouwvlakken zijn toegestaan.

### 16.2 Ondergeschikte bouwdelen

De bouwgrens mag in afwijking van het bepaalde in artikel 5 uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, balkons, luifels, funderingen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1,0 m<sup>1</sup> bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1 m<sup>1</sup> bedraagt;
- c. bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, gasafvoerkanalen en schoorstenen, indien de overschrijding niet meer dan 0,75 m<sup>1</sup> bedraagt;
- d. rookkanalen, indien de overschrijding niet meer dan 1,00 m<sup>1</sup> bedraagt;
- e. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, galerijen, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame, indien de overschrijding niet meer dan 1,00 m<sup>1</sup> bedraagt en deze onderdelen van de bouw niet lager zijn aangebracht dan:
  1. 4,20 m<sup>1</sup> boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,50 m<sup>1</sup> langs een rijweg;
  2. 2,20 m<sup>1</sup> boven een voetpad, voor zover dit voetpad geen deel uitmaakt van de onder sub 1. genoemde strook;
- f. putten, leidingen, goten, en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van water en rioolstoffen;
- g. hijsinrichtingen, welke de bouwgrens met niet meer dan 1 m<sup>1</sup> kunnen overschrijden.

## **Artikel 17 Algemene gebruiksregels**

### **17.1 Vormen van verboden gebruik**

Als gebruik in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, geldt in ieder geval:

- a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruik van bouwwerken voor een seksinrichting;
- c. de permanente bewoning van recreatiewoningen, kampeermiddelen en andere onderkomens en gebouwen die niet voor permanente bewoning bestemd zijn;
- d. het gebruik van niet-bebouwde grond als permanente staan- of ligplaats van demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor de verkoop van etenswaren en/of dranken;
- e. het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor kampeermiddelen buiten de daarvoor aangewezen gronden;
- f. het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten, voor zover die niet als bouwwerk zijn aan te merken;
- g. het gebruik van niet-bebouwde grond voor het opslaan, storten of bergen van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;

### **17.2 Ondergrondse werken**

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen

## **Artikel 18 Algemene afwijkingsregels**

### **18.1 Maatvoering**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels van het plan ten behoeve van het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding. De afwijking mag ten hoogste 5 m<sup>1</sup> bedragen;
- c. de regels van het plan om toe te staan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedraagt;
- d. de regels van het plan ten aanzien van de maximum (bouw)hoogte van gebouwen om toe te staan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische installaties wordt vergroot, mits de vergroting leidt tot een hoogte welke niet meer bedraagt dan 1,2 maal de maximum (bouw)hoogte van het betreffende gebouw.

### **18.2 Geen onevenredige afbreuk**

De in 18.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:

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



## **Artikel 19 Algemene wijzigingsregels**

### **19.1 Algemeen**

Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen ten aanzien van:

- a. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 5 m<sup>1</sup> mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding;
- b. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan, worden gewijzigd.

## **Artikel 20 Overige regels**

### **20.1 Ondergrondse werken**

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

### **20.2 Ondergronds bouwen**

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken geldt, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, dat deze uitsluitend toegestaan zijn binnen de bouwvlakken, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen die ook buiten de bouwvlakken zijn toegestaan.

### **20.3 Ondergeschikte bouwdelen**

De bouwgrens mag in afwijking van het bepaalde in 12.2.2 uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, balkons, luifels, funderingen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1,0 meter bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt;
- c. bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, gasafvoerkanalen en schoorstenen, indien de overschrijding niet meer dan 0,75 meter bedraagt;
- d. rookkanalen, indien de overschrijding niet meer dan 0,75 meter bedraagt;
- e. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, galerijen, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame, indien de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt en deze onderdelen van de bouw niet lager zijn aangebracht dan:
- f. 4,20 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,50 meter langs een rijweg;
- g. 2,20 meter boven een voetpad, voor zover dit voetpad geen deel uitmaakt van de onder f. genoemde strook;
- h. putten, leidingen, goten, en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van water en rioolstoffen;
- i. hijsinrichtingen, welke de bouwgrens met niet meer dan 1 meter kunnen overschrijden.

### **20.4 Verwijzing naar andere regelgeving**

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere (wettelijke) regeling, dan geldt deze wet, algemene maatregel van bestuur, verordening, richtlijn of andere (wettelijke) regeling zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.

## Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 21 Overgangsrecht

#### 21.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 21.1.1 algemeen

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

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

##### 21.1.2 Vergroten inhoud

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 21.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 21.1.1 met maximaal 10%.

##### 21.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 21.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 21.2 Overgangsrecht gebruik

##### 21.2.1 Algemeen

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

##### 21.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 21.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### 21.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 21.2.1 na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

##### 21.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 21.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 22 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buurtstede

Behoort bij het besluit van de raad der gemeente Veenendaal

d.d. tot vaststelling van het bestemmingsplan Buurtstede

Mij bekend,

de griffier.