

Bestemmingsplan, ontwerp, regels

# Amaliaplein en detailhandel Oude Dorp

**Gemeente Leiderdorp**

Concept ontwerp: NL.IMRO.0547.BPamalia-CO02

Ontwerp: NL.IMRO.0547.BPamalia-ON01

Vaststelling: NL.IMRO.0547.BPamalia-VG01



Datum: 16 januari 2017

Projectnummer: 150397

NL.IMRO.0547.BPamalia-ON01



# INHOUD

## REGELS

<b>1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	13
<b>2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>14</b>
Artikel 3	Detailhandel	14
Artikel 4	Groen	16
Artikel 5	Tuin	17
Artikel 6	Verkeer	18
Artikel 7	Water	19
Artikel 8	Wonen	20
Artikel 9	Wonen - Oranjegalerij	23
Artikel 10	Waarde - Archeologie hoge trefkans	25
Artikel 11	Waarde - Cultuurhistorie 2	27
Artikel 12	Waterstaat - Waterkering	29
<b>3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>30</b>
Artikel 13	Anti-dubbelregel	30
Artikel 14	Algemene bouwregels	31
Artikel 15	Algemene gebruiksregels	33
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	34
Artikel 17	Algemene wijzigingsregels	35
Artikel 18	Overige regels	36
<b>4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>37</b>
Artikel 19	Overgangsrecht	37
Artikel 20	Slotregel	38

## De verbeelding

Verbeelding met legenda



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 *Plan*

Het bestemmingsplan Amaliaplein en detailhandel Oude Dorp met identificatiecode NL.IMRO.0547.BPamalia-ON01 van de gemeente Leiderdorp;

### 1.2 *Bestemmingsplan*

De geometrische bepaalde planobjecten met bijbehorende regels;

### 1.3 *De verbeelding*

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

### 1.4 *Aanbouw*

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

### 1.5 *Aanduiding*

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

### 1.6 *Aanduidingsgrens*

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.7 *Aan huis verbonden beroep*

Het uitoefenen van een vrij of zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op persoonlijk, zakelijk, administratief, educatief, juridisch, medisch, therapeutisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig gebied, of daarmee gelijk te stellen activiteiten, waaronder een atelier, kapper, schoonheidsspecialiste, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

### 1.8 *Aan huis verbonden bedrijf*

Een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

- 1.1 Archeologische deskundige**  
professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen;
- 1.2 Archeologisch onderzoek**  
diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;
- 1.3 Archeologisch rapport**  
in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden;
- 1.4 Archeologische verwachting**  
de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;
- 1.5 Archeologische waarde**  
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;
- 1.9 Afwijking van de bouwregels en/of van de gebruiksregels**  
Een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 1.10 Andere geluidsgevoelige gebouwen**  
Gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;  
waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;
- 1.11 Bebouwing**  
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.12 Bed & Breakfast**  
Een kleinschalige overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van een ontbijt. Een Bed & Breakfast is gevestigd in een woning of bijbehorende gebouwen en wordt geëxploiteerd door de huurders of eigenaren van de betreffende woning;
- 1.13 Bedrijf**  
Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;
- 1.14 Bedrijfsgebouw**  
Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- 1.15 Bedrijfsinstallatie:**  
Bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

**1.16 Bedrijfsmatige exploitatie**

Het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer c.q. exploitatie;

**1.17 Bedrijfswoning**

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

**1.18 Beperkt kwetsbaar object**

- a verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen en -terreinen, zwembaden en speeltuinen;
- b kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder c, vallen;
- c kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;
- d objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- e objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

**1.19 Bestaand**

- a bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

**1.20 Bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak;

**1.21 Bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.22 Bijgebouw**

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

**1.23 Bouwen**

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

- 1.24 Bouwgrens**  
De grens van een bouwvlak;
- 1.25 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;
- 1.26 Bouwperceel**  
Een aaneengesloten stuk grond waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
- 1.27 Bouwvlak**  
Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.28 Bouwvlakgrens**  
De grens van een bouwvlak;
- 1.29 Bouwvlak**  
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.30 Bouwwerk**  
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.31 Dakkapel**  
Een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;
- 1.32 Dakopbouw**  
Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok en/of de dakrand van het dak, die de silhouet van het oorspronkelijke dak verandert;
- 1.33 Detailhandel**  
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.34 Dienstverlening**  
Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;
- 1.35 Dove gevel**  
Een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering - conform NEN5077 - die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de ge-



luidsbelasting van die constructie en 33 dB (ingeval van wegverkeerslawaai) en 35 dB(A) (ingeval van industrielawaai), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte;

**1.36 Eerste bouwlaag**

De bouwlaag op de begane grond;

**1.37 Erftoegangsweg**

Een weg met een verblijfsfunctie, bestemd voor het toegankelijk maken van percelen. Binnen de bebouwde kom is de maximum snelheid 30 km/h;

**1.38 Erker**

Een kleine grondgebonden uitbouw van een bouwlaag aan de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw;

**1.39 Erotisch getinte vermaaksfunctie**

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

**1.40 Evenement**

Een voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak van maximaal 7 dagen die in de openbare ruimte wordt gehouden;

**1.41 Gebiedsontsluitingsweg**

Een weg die zowel doorstroming als uitwisselen tot doel heeft met veelal een scheiding van snel- en langzaamverkeer (parallele fietspaden) en gelijkvloerse kruisingen. Binnen de bebouwde kom is de maximum snelheid 50km/h;

**1.42 Gemeentelijke archeologisch deskundige**

Professioneel archeoloog optredend voor de gemeente die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen;

**1.43 Gebouw**

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

**1.44 Gebruiken**

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

**1.45 Geluidsbelasting vanwege een industrieterrein**

De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

**1.46 Geluidsbelasting vanwege het wegverkeer**

De gemiddelde geluidsbelasting over de dag-, avond- en nachtperiode ( $L_{den}$ ) uitdrukt in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een

bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

**1.47 Gemakswinkel**

Een winkel voor kleine en snelle aankopen met een beperkt assortiment van dagelijkse of direct te gebruiken artikelen;

**1.48 Geluidluwe gevel**

Gevel of geveldeel van een gebouw waar het geluid de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder niet overschrijdt, dan wel een serre, loggia of afgeschermd balkon wordt gerealiseerd waardoor deze voorkeurswaarde op de gevel of het geveldeel van de achtergelegen verblijfsruimte wordt bereikt;

**1.49 Gevel**

Een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak, doch niet zijnde een dove gevel of een vliesgevel;

**1.50 Hogere grenswaarde**

Een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder;

**1.51 Hoofdgebouw**

Een gebouw dat op een bouwvlak door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

**1.52 Horeca**

Een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie; de volgende categorieën horeca-instellingen worden onderscheiden:

horeca categorie 1:

Horecabedrijven, die gelet op de aard en omvang ervan zowel uit functioneel als uit milieuoverwegingen niet of nauwelijks storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven; onder deze categorie vallen onder andere een broodjeszaak, theehuis en lunchroom.

horeca categorie 2:

Horecabedrijven, die gelet op de aard en omvang ervan zowel uit functioneel als uit milieuoverwegingen in geringe mate storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven; onder deze categorie vallen onder andere een restaurant, caférestaurant, café, bar, snackbar en cafeteria.

horeca categorie 3:

Horecabedrijven, die gelet op de aard en omvang ervan zowel uit functionele als uit milieuoverwegingen in min of meer ernstige mate storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven; onder deze categorie vallen onder andere een dancing, discotheek, nachtclub, coffeeshop en automatenhal;

**1.53 Inwoning**

Twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van een of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

**1.54 Kantoor**

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

**1.55 Kap**

Een dakafdekking bestaande uit een constructie van hellende dakvlakken met een helling van maximaal 60 graden.

**1.56 Kwetsbaar object**

- a woningen, hieronder begrepen woonwagens en woonschepen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten, onder a;
- b gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
  - 1 ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
  - 2 scholen;
  - 3 gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
  - 1 kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> per object;
  - 2 complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

**1.57 Maatschappelijke voorzieningen**

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

**1.58 Maatvoeringsgrens**

De grens van een maatvoeringsvlak;

- 1.59 Maatvoeringsvlak**  
Een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;
- 1.60 Mantelzorg**  
Het bieden van zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- 1.61 Nadere eis**  
Een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.62 NEN - norm**  
Door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan;
- 1.63 Nevenactiviteit**  
Een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m<sup>2</sup>), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat;
- 1.64 Normaal onderhoud, gebruik en beheer**  
Een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;
- 1.65 Omgevingsvergunning**  
Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 1.66 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden**  
Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.67 Omgevingsvergunning ten behoeve van het slopen van bouwwerken**  
Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3. onder b van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.68 Ondersteunende horeca**  
Een horeca-activiteit die ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit, en welke:
- uitsluitend open staat voor degenen die primair komen voor de hoofdactiviteit;
  - waarvan de openingstijden van de horeca-activiteit zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit en waar alleen kleine eetwaren, snacks en/of ter plaatse opgewarmde etenswaren al dan niet in combinatie met alcoholvrije drank worden verstrekt. Arrangementen met horeca mogen niet worden toegepast en aan of bij de openbare weg worden geen aanduidingen gegeven waaruit op te maken valt dat in de inrichting etenswaren en dranken tegen betaling worden verstrekt voor gebruik ter plaatse;

**1.69 Overkapping**

Een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;

**1.70 Peil**

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

**1.71 Prostitutie**

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

**1.72 Rijstrook**

Onderdeel van de rijbaan, begrensd door de lengtemarkering.

**1.73 Seksinrichting**

Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.74 Slopen**

Het al dan niet geheel afbreken van gebouwen en andere bouwwerken;

**1.75 Staat van Bedrijfsactiviteiten**

Een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

**1.76 Staat van Horeca-activiteiten**

Een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van horecabedrijven;

**1.77 Uitbouw**

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

**1.78 Uitvoeren**

Uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

- 1.79 Vliesgevel**  
Een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel met een geluidswerende functie ten behoeve van de betrokken gevel van het gebouw, waarbij de afstand tussen de vliesgevel en de gevel van het gebouw ten minste 0,5 meter bedraagt en waarbij er tussen vliesgevel en gevel sprake is van buitenluchtcondities;
- 1.80 Volumineuze goederen**  
Goederen die vanwege hun omvang een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling, zoals goederen in bouw- en doe-het-zelf producten, automobielen, motorfietsen, boten, caravans, e.d.;
- 1.81 Voorgevel**  
De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;
- 1.82 Voorkeursgrenswaarde**  
De maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder;
- 1.83 Wijziging**  
Een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.84 Winkelvloeroppervlak**  
De voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte. Onder winkelvloeroppervlak wordt in ieder geval niet begrepen loopbanden (tapis roulant) en de entreezone naar en van loopbanden;
- 1.85 Woning**  
Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- 1.86 Woning in de sociale sector**  
Woning met een huurprijs van maximaal de geldende huurliberalisatiegrens.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

### **2.1 Algemeen**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Detailhandel

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a een supermarkt ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' tot een maximale winkelvloeroppervlakte van 1.071 m<sup>2</sup>;
  - b laden en lossen ten behoeve van de supermarkt;
  - c water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
  - d groenvoorzieningen;
  - e straatmeubilair;
  - f nutsvoorzieningen;
  - g verkeersvoorzieningen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, tuinen en erven.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b de bouwhoogte bedraagt maximaal de bouwhoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte';
- c het bebouwingspercentage bedraagt maximaal het percentage zoals aangegeven ter plaatsen van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage';

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a op de in artikel 3.1 bedoelde gronden mogen erf- en terreinafscheidingen ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
  - 1 op de gronden die grenzen aan het openbaar gebied: 1 m;
  - 2 op overige gronden: 2 m;
- b op de in artikel 3.1 bedoelde gronden mogen stallingen voor winkelwagens, al dan niet overkapt, worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 4 m;
- c op de in artikel 3.1 bedoelde gronden mogen luifels aansluitend op het hoofdgebouw en binnen een bouwvlak worden gebouwd; een overschrijding van 70 cm van de bouwvlakgrenzen aan alle zijden van het bouwvlak is daarbij toegestaan.

#### 3.3 Afwijking van de bouwregels

##### 3.3.1 Uitbreiding hoofdgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1a voor een uitbreiding bij of aan een hoofdgebouw voor zover:

- a de uitbreiding niet meer dan 10% bedraagt van het bestaande brutovloeroppervlakte van het hoofdgebouw;
- a de voorgevelrooilijn of andere aan het openbaar gebied gelegen rooilijn niet wordt overschreden;
- b de op de verbeelding opgenomen goot- en bouwhoogtes voor het aangrenzende of bijbehorende hoofdgebouw in acht worden genomen.



### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.4.1 Voorwaardelijke verplichting wegverkeerslawaai**

- a de gronden met de bestemming Wonen waar de geluidwaarde op de buitengevel hoger bedraagt dan 53 dB vanwege de A4, mogen slechts als zodanig in gebruik worden genomen indien de gevels waar de waarde hoger bedraagt dan 53 dB en voor zover gelegen op de 3<sup>e</sup> bouwlaag, uitgevoerd zijn als dove gevel, dan wel met toepassing van een vliesgevel of maatregelen anderszins de geluidsbelasting vanwege de A4 op de gevel is teruggebracht naar de voorkeursgrenswaarde, met dien verstande dat de dove gevel of de getroffen maatregelen anderszins in stand worden gehouden.
- b de gronden met de bestemming Wonen waar een geluidwaarde op de buitengevel hoger bedraagt dan 53 dB vanwege de A4 e/o de Ericaleaan mogen slechts als zodanig in gebruik worden genomen indien een woning met een gevel met een buitenwaarde hoger dan 53 dB is voorzien van minimaal één geluidluwe gevel en deze in stand wordt gehouden.

#### **3.4.2 Voorwaardelijke verplichting industrielawaai**

De gronden met de bestemming Wonen en voor zover gelegen aan de Ericaleaan mogen slechts als zodanig in gebruik worden genomen indien voldaan wordt aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit (artikel 2.17) en hier indien nodig maatregelen voor zijn getroffen aan de inrichting zwembad de Does en deze in stand worden gehouden.

## Artikel 4 Groen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b voet- en fietspaden;
- c speelvoorzieningen;
- d water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e extensief recreatief medegebruik;
- f straatmeubilair;
- g nutsvoorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, paden en verhardingen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwen dienen te worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- b goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding maximale goot- en bouwhoogte aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;

#### 4.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Bouwwerken geen gebouw zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de bouwhoogte van palen en masten bedraagt maximaal 10 m;
- b de bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt maximaal 5 m.

## **Artikel 5 Tuin**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen waaronder begrepen parkeervoorzieningen ten behoeve van naastgelegen woningen.
- b daar waar de bestemming Tuin grenst aan een aanduidingsvlak voor detailhandel, museum, atelier of dienstverlening tevens voor luifels, uitstallingsruimte en terras behorend bij de aangrenzende functie.

### **5.2 Bouwregels**

#### 5.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### 5.2.2 Erkers

In afwijking van artikel 5.2.1 zijn bestaande erkers toegestaan.

#### 5.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan met uitzondering van erfscheidingen;
- b de hoogte van erfscheidingen bedraagt 1 m.

### **5.3 Afwijking van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.2 voor nieuwe erkers met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de oppervlakte bedraagt maximaal 5 m<sup>2</sup>;
- b bouwhoogte maximaal eerste bouwlaag van het aangrenzende hoofdgebouw plus 0,3 m;
- c de diepte bedraagt maximaal 1,5 m;
- d afstand tot de perceelsgrens minimaal 1 m;
- e er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de privacy en bezonning van belendende percelen;
- f er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld.

## Artikel 6 Verkeer

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a erftoegangswegen;
  - b gebiedsontsluitingswegen, waarbij het aantal rijstroken maximaal 2 bedraagt exclusief opstelstroken;
  - c wandel- en fietspaden;
  - d parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
  - e straatmeubilair en afvalverzamelingsvoorzieningen;
  - f nutsvoorzieningen;
  - g in- en uitritten;
  - h waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- met bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### 6.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a de bouwhoogte van bruggen bedraagt maximaal 8 m;
- b de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, bedraagt maximaal 10 m.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

#### 6.3.1 Speelkooi

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.2 voor het bouwen van een speelkooi, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter.

#### 6.3.2 Afwegingskader

Een in artikel 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld
- b de verkeersveiligheid;
- c de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d de sociale veiligheid.

## **Artikel 7 Water**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- b extensief recreatief medegebruik;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

### **7.2 Bouwregels**

#### 7.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### 7.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde anders dan voor de waterweg-aanduiding, geleiding of tolheffing, bedraagt maximaal:

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

### **7.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken als ligplaats voor woonschepen, plezier- of beroepsvaart.

## Artikel 8 **Wonen**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 8.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maximaal het bestaande aantal woningen;  
met dien verstande dat;
  - 1 in afwijking hiervan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven aantal woningen maximaal en minimaal het aantal woningen zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal wooneenheden' is toegestaan;
  - 2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - sociale woningbouw' tenminste 100% van het aantal woningen uit woningen uit de sociale sector bestaat;
- b aan huis verbonden beroep in de woning, c.q. aan- of uitbouw, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlakte van de gebouwen;
- c nutsvoorzieningen;
- d verkeersvoorzieningen;
- e water en voorzieningen voor de waterhuishouding;  
met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, (voor-)tuinen, erven, bergruimte en parkeervoorzieningen.

#### 8.1.2 Aanvullende doeleinden

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn voorts bestemd voor:

- a ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - galerie' tevens voor een galerie op de begane grondlaag;
- b ter plaatse van de aanduiding 'museum' tevens voor een museum met ondergeschikte detailhandel op de begane grondlaag;
- c ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tevens voor dienstverlening op de begane grondlaag;
- d ter plaatse van de aanduiding 'atelier' tevens voor een atelier;
- e ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' het bestaande gebruik ten behoeve van detailhandel met dien verstande dat indien het bestaande gebruik ten behoeve van detailhandel minimaal één jaar is gestaakt, het gebruik ten behoeve van detailhandel niet meer mag worden hervat.

### **8.2 Bouwregels**

#### 8.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a hoofdbouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;

#### 8.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de hoogte van aan- en uitbouwen of aangebouwde overkapping bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,3m;
- b de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,3 m en niet meer dan 3 m.

- c meer dan 50% van de in artikel 8.1 bedoelde gronden voor zover gelegen buiten het bouwvlak blijft onbebouwd;
  - d de diepte van aan- en uitbouwen of aangebouwde overkapping bedraagt niet meer dan 3,5 m;
  - e in afwijking van a-d zijn ter plaatse van de aanduiding bijgebouw bijgebouwen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m.
- 8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- a bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan met uitzondering van erfscheidingen;
  - a. de hoogte van erfscheidingen bedraagt 2 m.

### **8.3 Afwijking van de bouwregels**

- 8.3.1 Kap op vrijstaand bijgebouw of aan- en uitbouw
- Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1.2e voor het bouwen van een kap op een vrijstaand bijgebouw of aan- en uitbouw met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a de hoogte van het vrijstaande bijgebouw of aan- en uitbouw niet meer mag bedragen dan 6 m, met dien verstande dat de goothoogte in overeenstemming blijft met artikel 8.2.2a;
  - b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de privacy en bezonning van belemmerende percelen;
  - c er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld.
- 8.3.2 Dakterrassen
- Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1 voor het realiseren van een dakterras, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a het dakterras mag uitsluitend worden gerealiseerd op een aan- of uitbouw aan de achterzijde en zijkant van het hoofdgebouw;
  - b het dakterras wordt omsloten door een hekwerk waarvan de maximale bouwhoogte de oorspronkelijke bouwhoogte van het platte dak van het gebouw + 1,5 m bedraagt;
  - c het dakterras is bereikbaar via een deur vanuit een ruimte op de 1e of 2e verdieping van een woning.
- 8.3.3 Dakopbouwen
- Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1 onder voor het realiseren van een dakopbouw met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a de dakopbouw mag uitsluitend op de hoofdwooning worden gerealiseerd;
  - b de bestaande goot- of boeiboordhoogte blijft gehandhaafd;
  - c de dakopbouw wordt in de vorm van een kap gerealiseerd;

### **8.4 Afwijking van de gebruiksregels**

- 8.4.1 Afwijking aan huis verbonden bedrijf
- Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1 voor het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf waarbij geldt dat:
- a bedrijven maximaal in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan of bedrijven die voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

- b de activiteit alleen in de woning of aan- en uitbouw mag worden uitgeoefend;
  - c buitenopslag niet is toegestaan;
  - d geen detailhandel of horeca is toegestaan met uitzondering van een Bed & Breakfast van maximaal 10 bedden;
  - e er geen onevenredige toename van de verkeersbelasting in de omgeving mag optreden;
  - f er geen onevenredige druk op de bestaande parkeermogelijkheden bij de woning en in de omgeving van de woning mag ontstaan.
- 8.4.2 Afwijking aan huis verbonden beroep en bedrijf in vrijstaand bijgebouw  
Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1 voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep en bedrijf in een vrijstaand bijgebouw met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a het gebruik heeft slechts een beperkte ruimtelijke uitstraling;
  - b de voorwaarden genoemd onder artikel 8.4.1, met uitzondering van lid b, van overeenkomstige toepassing zijn.
- 8.4.3 Afwijking maatschappelijke voorzieningen  
Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1 voor het realiseren van een maatschappelijke voorziening, met uitzondering van een kinderdagverblijf, waarbij geldt dat:
- a deze uitsluitend in de begane grond is toegestaan;
  - b er geen onevenredige toename van de verkeersbelasting in de omgeving mag optreden;
  - c er geen onevenredige druk op de bestaande parkeermogelijkheden in de omgeving mag ontstaan.
  - c er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van omliggende woningen.

## **8.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd binnen de bestemming opgenomen aanduiding 'detailhandel geheel of gedeeltelijk te schrappen indien een pand, gedurende minimaal een jaar leeg staat.



## Artikel 9 Wonen - Oranjegalerij

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

#### 9.1.1 Algemeen

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

- a maximaal het bestaande aantal woningen in de verdiepingen; aan huis verbonden beroep in de woning, c.q. aan- of uitbouw, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlakte van de gebouwen;
  - b nutsvoorzieningen;
  - c verkeersvoorzieningen;
  - d water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
  - e dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
  - f maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond, met uitzondering van kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang;
  - g horeca van categorie 1 als opgenomen in de Staat van horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond;
  - h maximaal 8 nieuwe woningen, uitsluitend op de begane grond;
  - i uitsluitend bergingen ter plaatse van de aanduiding 'opslag'.
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, (voor-)tuinen, erven, bergruimte en parkeervoorzieningen.

#### 9.1.2 Aanvullende doeleinden

De voor 'Wonen - Oranjegalerij' aangewezen gronden zijn voorts bestemd voor:

- a maximaal één gemakswinkel binnen de bestaande bebouwing (met uitzondering van gronden met de aanduiding 'opslag') tot een maximale bruto vloeroppervlakte van 130 m<sup>2</sup>;
- b het bestaande gebruik ten behoeve van detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' met dien verstande dat indien het bestaande gebruik ten behoeve van detailhandel minimaal één jaar is gestaakt, het gebruik ten behoeve van detailhandel niet meer mag worden hervat.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a hoofdbouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;

#### 9.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de hoogte van aan- en uitbouwen of aangebouwde overkapping bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,3 m;
- b de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,3 m en niet meer dan 3 m.
- c meer dan 50% van de in artikel 9.1 bedoelde gronden voor zover gelegen buiten het bouwvlak blijft onbebouwd;
- d de diepte van aan- en uitbouwen of aangebouwde overkapping bedraagt niet meer dan 3,5 m;

- 9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- a bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan met uitzondering van erfscheidingen;
  - b de hoogte van erfscheidingen bedraagt 2 m.

### **9.3 Afwijking van de gebruiksregels**

#### 9.3.1 Afwijking aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1 voor het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf waarbij geldt dat:

- a bedrijven maximaal in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan of bedrijven die voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b de activiteit alleen in de woning of aan- en uitbouw mag worden uitgeoefend;
- c buitenopslag niet is toegestaan;
- d geen detailhandel of horeca is toegestaan met uitzondering van een Bed & Breakfast van maximaal 10 bedden;
- e er geen onevenredige toename van de verkeersbelasting in de omgeving mag optreden;
- f er geen onevenredige druk op de bestaande parkeermogelijkheden bij de woning en in de omgeving van de woning mag ontstaan.

#### 9.3.2 Afwijking aan huis verbonden beroep en bedrijf in vrijstaand bijgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1 voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep en bedrijf in een vrijstaand bijgebouw met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- g het gebruik heeft slechts een beperkte ruimtelijke uitstraling;
- h de voorwaarden genoemd onder artikel 9.3.1, met uitzondering van lid b, van overeenkomstige toepassing zijn.

### **9.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd binnen de bestemming opgenomen aanduiding 'detailhandel geheel of gedeeltelijk te schrappen indien een pand, gedurende minimaal een jaar leeg staat.

## Artikel 10 **Waarde - Archeologie hoge trefkans**

### 10.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie hoge trefkans' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### 10.2 **Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 9) mag alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

### 10.3 **Afwijking van de bouwregels**

#### 10.3.1 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

#### 10.3.2 Uitzonderingen

Afwijking als bedoeld in artikel 10.3.1 is niet vereist, indien:

- a op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- b het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
- c het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 100 m<sup>2</sup>.

#### 10.3.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een afwijking als bedoeld in artikel 10.3.1, winnen zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

### 10.4 **Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden**

#### 10.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m vanaf maaiveld;
- d het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

#### 10.4.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 wordt slechts verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

#### 10.4.3 Adviesaanvraag deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een afwijking als bedoeld in artikel 10.4.1, winnen zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

#### 10.4.4 Uitzonderingen

Het in artikel 10.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 100 m<sup>2</sup>;
- c op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d de werken en werkzaamheden
  - 1 reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  - 2 mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- e de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

### 10.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a het toevoegen van de bestemming 'Waarde - Archeologie hoge trefkans', indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit wenselijk is;
- b het verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologie hoge trefkans', indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

## Artikel 11 **Waarde - Cultuurhistorie 2**

### 11.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de in de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

### 11.2 **Bouwregels**

Op en onder de in artikel 11.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en), met dien verstande dat de hoofdvorm van de bouwwerken, gevelindeling, (goot-)hoogte, dakhelling en nokrichting, zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan gehandhaafd dient te worden.

### 11.3 **Afwijking bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2 met dien verstande dat hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in de toelichting weergegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied; een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de deskundige, omtrent de vraag of de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

### 11.4 **Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden**

#### 11.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 11.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a het afgraven, woelen, menging, diepploegen en egaliseren;
- b het ophogen van gronden;
- c het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere watergangen;
- d het aanleggen of rooien van bomen;

#### 11.4.2 Voorwaarden

- a een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat is aangetoond dat de cultuurhistorische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig wordt aangetaast;
- b voor zover de in artikel 11.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een aantasting van de cultuurhistorische waarde, kan een omgevingsvergunning worden verleend indien daaraan de voorwaarden wordt verbonden met een de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de cultuurhistorische waarde blijft behouden.

11.4.3 Advies deskundige

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de deskundige, omtrent de vraag of de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

11.4.4 Uitzonderingen

Het in artikel 11.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a het gaat om werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b de werken en werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

**11.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' wijzigen door de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' te verkleinen, te verwijderen of te vergroten, dan wel nieuwe gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' toe te voegen, indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.

## Artikel 12 Waterstaat - Waterkering

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals duikers, keerwanden en merktekens.

### 12.2 Bouwregels

#### 12.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

#### 12.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m.

### 12.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

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

#### 12.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 12.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

#### 12.4.2 Advies beheerder waterkering

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

#### 12.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

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

### **3 Algemene regels**

#### **Artikel 13 Anti-dubbelregel**

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



## Artikel 14 Algemene bouwregels

### 14.1 Overschrijding bouwgrenzen

#### 14.1.1 Ondergeschikte bouwdelen

De in deze regels opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:

- a stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen, voor zover zij de grens van een weg niet overschrijden;
- b plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de voorgevelbouw grens niet meer dan 12 cm bedraagt;
- c gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, balkons, galerijen en luifels, mits zij de bouw grens niet meer dan 50 cm overschrijden en niet lager zijn aangebracht dan:
  - 1 4,20 m boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,50 m langs een rijweg;
  - 2 2,20 m boven een voetpad, voor zover dit voetpad geen deel uitmaakt van de onder 1 genoemde strook;
- d ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouw grens niet meer dan 1 m overschrijden;
- e goten en ondergrondse afvoerleidingen en inrichtingen voor de verzameling van water en rioolstoffen;
- f hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelbouw grens niet meer dan 1 m overschrijden en niet lager zijn geplaatst dan 4,20 m boven de hoogte van een weg.

#### 14.1.2 Dakopbouwen t.b.v. noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties

Dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,50 m en mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.

### 14.2 Ondergronds bouwen

#### 14.2.1 Ondergrondse bouw

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen;
- b gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 m onder peil.

#### 14.2.2 Afwijking ondergrondse bouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.2.1 onder a ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bestaande, bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de hoogte van kelders bedraagt ten hoogste 0,1 m beneden peil;
- b de afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelgrens mag worden gebouwd;
- c kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

#### **14.3 Bestaande maatvoering**

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

#### **14.4 Bestaande afstanden**

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

#### **14.5 Bestaand bebouwingspercentage**

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

## **Artikel 15 Algemene gebruiksregels**

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

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

## **Artikel 16 Algemene afwijkingsregels**

### **16.1 Algemene afwijking**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van:

- a in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen, zijnde, behoudens erf- en perceelsscheidingen, wordt vergroot tot maximaal 6 m indien

### **16.2 Voorwaarden afwijking**

Afwijking als bedoeld in artikel 16.1 is slechts toegestaan, 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;
- c het bouwwerk noodzakelijk is voor een doelmatig gebruik van de gronden.

## **Artikel 17 Algemene wijzigingsregels**

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

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

## **Artikel 18 Overige regels**

### **18.1 Parkeren**

- a tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken, anders dan bestaand gebruik, zonder dat op het desbetreffende bouwperceel voldoende parkeerplaatsen ten dienste van de zich daar bevindende functies zijn aangelegd en in stand worden gehouden;
- b een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw bedoeld voor wonen of een ander soort verblijf van mensen op een bouwperceel wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat voldoende parkeerplaatsen zullen worden aangelegd;
- c of sprake is van voldoende parkeerplaatsen wordt bepaald door het gemeentelijke parkeerbeleid, met dien verstande dat het totale aantal benodigde parkeerplaatsen naar boven wordt afgerond naar het eerstvolgende hele getal;
- d parkeerplaatsen ten dienste van de zich op een bouwperceel bevindende functie worden aangelegd op het bouwperceel waarop die functie zich bevindt;
- e de afmetingen van een parkeerplaats dienen te voldoen aan het parkeerbeleid.

### **18.2 Afwijken**

#### **18.2.1 Afwijken andere functie**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 18.1 onder c, mits is aangetoond dat:

- a de te vestigen functie een andere/verminderde behoefte aan parkeerplaatsen kent vanwege onder andere exploitatie, arbeidsintensiteit, aandeel bezoekers en/of vervoersmanagement, en/of;
- b of sprake is van de mogelijkheid dat voor een functie beschikbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte voor meer dan één functie kunnen dienen, en/of;
- c sprake is van beschikbare alternatieve vervoerswijzen op korte afstand van de te vestigen functie en hiervan wordt door een substantieel aandeel van de gebruikers van die functie gebruikgemaakt.

#### **18.2.2 Afwijken parkeren eigen terrein**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 18.1 onder d, mits:

- a geen sprake is van een onevenredige toename van de parkeerdruk in het openbaar gebied, en;
- b geen sprake is van een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid, en;
- c geen sprake is van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld.

#### **18.2.3 Uitzondering**

Het bepaalde in artikel 18.1 onder a en b is niet van toepassing ingeval een bouwwerk ten gevolge van een calamiteit geheel verloren is gegaan en dit bouwwerk, indien en voor zover sprake is van dezelfde functie en omvang, wordt herbouwd en op gelijke wijze in het aantal parkeerplaatsen wordt voorzien als voor de calamiteit feitelijk het geval was, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 19 Overgangsrecht

#### **19.1 Overgangsrecht bouwwerken**

##### 19.1.1 Algemeen

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

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

##### 19.1.2 Afwijking

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

##### 19.1.3 Uitzondering

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

#### **19.2 Overgangsrecht gebruik**

##### 19.2.1 Algemeen

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

##### 19.2.2 Strijdig gebruik

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

##### 19.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 19.2.1, 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.

##### 19.2.4 Uitzondering

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

**Artikel 20 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Amaliaplein en detailhandel Oude Dorp.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van(..).

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....



## **Bijlage: Staat van Horeca-activiteiten**

### **CATEGORIE I "LICHTE HORECA"**

Horecabedrijven, die gelet op de aard en omvang ervan zowel vanuit functionele als uit milieuoverwegingen (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) niet of nauwelijks storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven.

- a automatiek;
- b broodjeszaak;
- c cafetaria;
- d crêperie;
- e croissanterie;
- f koffiebar;
- g lunchroom;
- h snackbar;
- i tearoom;
- j ijssalon;
- k restaurant;
- l bistro.

### **CATEGORIE II "MIDDELZWARE HORECA"**

Horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- m bar;
- n bed & breakfast
- o bierhuis;
- p biljartcentrum;
- q café;
- a hotel;
- b proeflokaal;
- c shoarma/grillroom;
- d zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van
- e feesten en muziek/dansevenementen).

### **CATEGORIE III "ZWARE HORECA"**

Horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en/of die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- a dancing;
- b discotheek;
- c nachtclub;
- d partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en
- e muziek/dansevenementen).