



BESTEMMINGSPLAN DE HILT

ontwerp

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

De Hilt

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Groen	13
Artikel 4 Maatschappelijk	14
Artikel 5 Tuin	15
Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied	16
Artikel 7 Wonen	17
Artikel 8 Waarde - Archeologie hoge verwachting	19
Hoofdstuk 3 Algemene regels	21
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 10 Algemene bouwregels	22
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	23
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	25
Artikel 14 Overige regels	26
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	27
Artikel 15 Overgangsrecht	27
Artikel 16 Slotregel	28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'De Hilt' met identificatienummer NL.IMRO.0317.EMSBPDeHilt-On01 van de gemeente Eemnes.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan- of uitbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aaneengebouwd:

bebouwing bestaande uit maar dan twee aaneengebouwde woningen;

1.7 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,00 m van de voorkant van het hoofdgebouw;

1.8 achtergevel:

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel;

1.9 achtergevellijn:

de achterste gevel of het verlengde daarvan van een hoofdgebouw;

1.10 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt;

1.11 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

1.12 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.13 bebouwingspercentage:

het met een aanduiding of in de regels aangegeven percentage, dat aangeeft hoeveel van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen;

1.14 bed and breakfast

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf (maximaal 2 aaneengesloten weken) met het serveren van ontbijt. Een bed and breakfast is gevestigd in een woonhuis en wordt gerund door de eigenaren/bewoners van het betreffende huis. Bed and breakfast is een nevenfunctie naast wonen, vallend onder de regeling voor bedrijfsuitoefening aan huis. Reclameuitingen en detailhandel zijn niet toegestaan;

1.15 bedrijfsuitoefening aan huis:

de uitoefening van een bedrijf, genoemd in categorie A van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door een bewoner in of bij een woonhuis kan worden uitgeoefend en waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.16 beroep- en dienstuitoefening aan huis:

de uitoefening van een beroep, niet zijnde een vrij beroep, door de feitelijke bewoner(s) in de woning waarin de beroepsuitoefenaar woont of de daarbij behorende bebouwing, mits deze uitoefening ondergeschikt is aan de woonfunctie als hoofdfunctie van de woning en het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig verandert dat de woning het karakter van een woning grotendeels verliest en mits deze uitoefening geen onevenredige afbreuk doet aan het woonklimaat en de parkeerbalans in de directe omgeving. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan horeca en een zelfstandige detailhandelsvestiging. Ondergeschikte detailhandel is toegestaan;

1.17 bestaande situatie:

1. ten aanzien van bebouwing: bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning;
2. ten aanzien van gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

1.18 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bijbehorend bouwwerk:

een uitbreiding van het hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd gebouw, of een ander bouwwerk, met een dak;

1.21 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en hoort bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en niet gebruikt mag worden voor bewoning, gasten- of nachtverblijf;

1.22 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;

1.23 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.24 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.25 bouwperceel:

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

1.26 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.27 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.28 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;

1.29 calamiteitenontsluiting

een weg of verhard oppervlak die bedoeld en geschikt is als ontsluiting voor nood- en hulpdiensten (waarbij te denken is aan o.a. ambulances en brandweerwagens);

1.30 cultuurhistorische waarde:

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

1.31 dak:

een bovenbeëindiging van een gebouw;

1.32 dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij de constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

1.33 dakopbouw:

een ondergeschikte opbouw op een dakvlak van een gebouw, ten behoeve van voorzieningen zoals trappenhuizen, luchtbehandelings- en liftinstallaties;

1.34 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren 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;

1.35 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

1.36 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus;

1.37 evenement

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve, of daarmee gelijk te stellen activiteiten zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals, e.d.;

1.38 gebouw:

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

1.39 geluidwerende voorziening:

een voorziening in de vorm van een scherm, wal, muur en dergelijke die dient ter afscherming van verkeerslawaaï;

1.40 gestapeld:

bebouwing, bestaande uit meerdere bouwlagen;

1.41 gestapelde woning:

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, waaronder begrepen benedenbovenwoningen, die kunnen bestaan uit

- een benedenwoning is een etagewoning of flatwoning op de begane grond met een voordeur die op straat uitkomt, de benedenwoning bestaat uit één of meerdere bouwlagen;
- een bovenwoning is een etagewoning op een etage die bereikbaar is via een binnentrap met een mogelijk gemeenschappelijke voordeur die op straat uitkomt. De bovenwoning bestaat uit één of meerdere bouwlagen;

1.42 goot, druiplijn of boeiboord:

de laagste snijlijn van het dakvlak met de gevel;

1.43 hoofdgebouw:

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

1.44 horizontale splitsing:

het splitsen van een gebouw in afzonderlijke appartementsrechten;

1.45 internetwinkel:

specifieke vorm van detailhandel, waarbij de transactie via internet (of postorder) tot stand komt;

1.46 kap:

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.47 KNA conform archeologisch onderzoeksrapport

archeologisch onderzoek, uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

1.48 monument

alle vervaardigde onroerende zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarden en welke zijn ingeschreven in de ingevolge de Monumentenwet of -verordening vastgestelde registers;

1.49 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van maaltijden en spijsen of van dranken, alsmede het exploiteren van zaalaccommodatie; het verstrekken van nachtverblijf of het uitoefenen van detailhandel wordt hieronder niet begrepen;

1.50 kelder:

het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd en dat geheel onder het (straat)peil is gelegen;

1.51 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren;

1.52 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

1.53 onderbouw:

een kelder of souterrain;

1.54 ondergeschikt

functie waarvoor maximaal 40% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

1.55 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient om een grondoppervlak te overkappen;

1.56 persoonlijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan personen, zoals reisbureau, kapper, fysiotherapeut, schoonheidssalon, belwinkel, internetcafé;

1.57 praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied;

1.58 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.59 setback:

ten opzichte van de gevel(s) van de ondergelegen verdieping(en) teruggelegen bovenste verdieping;

1.60 Staat van bedrijfsactiviteiten:

de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging die onderdeel uitmaakt van deze regels, die een onderverdeling van bedrijfsactiviteiten aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving;

1.61 straatmeubilair:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, zitbanken, bloembakken, speeltoestellen, oplaadpunten voor elektrische voertuigen, straatverlichting of bewegwijzering; verkooppunten voor motorbrandstoffen worden niet begrepen onder straatmeubilair;

1.62 twee aaneen:

een woning die deel uitmaakt van een blok van twee woningen, waarvan het hoofdgebouw aan één zijde aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd.

1.63 verbeelding:

de kaart van het bestemmingsplan De Hilt, met het nummer NL.IMRO.0317.EMSBDDeHilt-On01;

1.64 verticale splitsing:

het verdelen van een perceel of woning in twee kleinere afzonderlijke kadastrale percelen c.q. woningen;

1.65 voorgevel:

de gevel van een gebouw, die gekeerd is naar de weg of het openbaar gebied;

1.66 voorgevellijn:

de denkbeeldige lijn, die direct langs de voorgevel van een gebouw en in het verlengde daarvan, over de gehele breedte van het bouwperceel, getrokken kan worden;

1.67 vrijstaande woning:

een woning die met inbegrip van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen los staat van de zijdelingse bouwperceelsgrenzen;

1.68 woning:

een complex van ruimten, geschikt voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gebruik van bepaalde ruimten.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

2.4 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

2.5 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.6 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 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 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.

2.9 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;

2.10 peil:

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdbegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdbegang;
- bij aan een dijk gelegen woningen, waarvan de hoofdbegang niet onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de naar de weg toegekeerde zijde;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden, tenzij anders weergegeven, ondergeschikte bouwonderdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,5 m bedraagt, alsmede zonnepanelen aan de achterzijde van woningen, mits de overschrijding niet meer dan 0,85

m bedraagt

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. in- en uitritten;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, straatmeubilair, ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- h. calamiteitenontsluiting; uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - calamiteitenontsluiting';

met de daarbij behorende

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

3.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder a:

- a. voor het bouwen van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals straatverlichting en verkeersgeleiders met een maximale bouwhoogte van 8 m.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, wegen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, (ontsluitings)wegen, parkeervoorzieningen en water;

met de daarbij behorende

- c. bouwwerken.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. het maximale bebouwingspercentage van het bouwperceel bedraagt 100%;
- d. de totale oppervlakte van overkappingen bedraagt ten hoogste 50 m²;
- e. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 5 m.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- a. van erfafscheidingen tussen de voorgevel en de openbare weg: 1 m;
- b. van erfafscheidingen elders: 2 m;
- c. van vlaggenmasten: 6 m;
- d. van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde: 3 m.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
 - b. in- en uitritten;
 - c. een groene uitstraling;
- met de daarbij behorende
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen tussen de voorgevel en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- e. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

5.2.2 Specifieke bouwregels

Voor het bouwen van erkers aan de voorzijde van woningen gelden de volgende regels:

- a. de diepte van de erker bedraagt ten hoogste 1/3 van de afstand van de voorgevel tot de voorste perceelsgrens met een maximale diepte van 1,5 m;
- b. de breedte van de erker bedraagt ten hoogste 60% van de breedte van de gevel;
- c. de bouwhoogte van de erker bedraagt ten hoogste 3 m óf 0,3 m boven de eerste verdieping (bovenkant vloer) van het hoofdgebouw met een maximum van 4 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2:

- a. onder c voor het bouwen van erfafscheidingen tussen de voorgevel en de openbare weg met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m, mits:
 1. de verkeersveiligheid niet in het geding is;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
 3. een positief advies wordt gegeven door de BEL-commissie Ruimtelijke Kwaliteit;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.
- b. voor het bouwen van een erker aan de zijkant van een woning, met dien verstande dat
 1. de erker op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw dient te worden gebouwd;
 2. de diepte van de erker ten hoogste 1/3 van de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt met een maximale diepte van 1,5 m;
 3. de breedte van de erker ten hoogste 60% van de breedte van de gevel bedraagt;
 4. de bouwhoogte van de erker ten hoogste 3 m óf 0,3 m boven de eerste verdieping (bovenkant vloer) van het hoofdgebouw bedraagt met een maximum van 4 m;
 5. de verkeersveiligheid niet in het geding is.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verkeersontsluiting;
- b. perceelontsluiting;
- c. verblijfsgebied;
- d. voet- en fietspaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. watergangen en waterpartijen;
- h. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen, straatmeubilair en ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen;
met de daarbij behorende
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Gebouwen

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van openbaar nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- c. de oppervlakte van voorzieningen van openbaar nut bedraagt ten hoogste 25 m².

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- a. voor bouwwerken ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeer- of wegaanduiding of de verlichting: 8 m;
- b. voor kunstwerken: 5 m;
- c. voor straatmeubilair: 4 m;
- d. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, paden, parkeervoorzieningen en water; met de daarbij behorende
- c. bouwwerken.

7.2 Bouwregels

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

7.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. als woningtypen zijn toegestaan:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': uitsluitend aaneengebouwde woningen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': uitsluitend gestapelde woningen;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': uitsluitend twee-onder-een-kapwoningen;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': uitsluitend vrijstaande woningen;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' dan wel 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- respectievelijk bouwhoogte;
- d. in afwijking van punt c, mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - setback' de aangegeven bouwhoogte met ten hoogste 2 meter worden overschreden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aangegeven aantal wooneenheden niet overschreden worden.

7.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50 % van het zij- en achtererf van de woning tot een maximum van 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd of onoverdekt dient te zijn;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan voor de voorgevel van het hoofdgebouw;
- d. indien niet in de erfscheiding wordt gebouwd bedraagt de afstand tot de erfscheiding ten minste 1 m;
- e. de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt ten hoogste 5 m;
- f. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m en de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 5 m;
- g. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- h. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m;
- i. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen tussen de voorgevel en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;

- b. de milieusituatie;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijken voor zwembaden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 voor de bouw van zwembaden en de daarbij behorende afscheidingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het zwembad dient achter de achtergevel van de woning te zijn gelegen;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen;
- c. de oppervlakte van het zwembad mag ten hoogste 15% van de totale perceelsoppervlakte bedragen, met een maximum van 50 m²;
- d. het zwembad mag ten hoogste 0,2 m boven het maaiveld uitsteken;
- e. de afstand tussen het zwembad en de woning dient ten minste 2,5 m te bedragen.

7.4.2 Afwijken voor erfafscheidingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.3 onder a voor het bouwen van erfafscheidingen tussen de voorgevel en de openbare weg met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m, mits de verkeersveiligheid niet in het geding is.

7.4.3 Afwijken voor verduurzaming woningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.1 onder a voor het overschrijden van de bouwgrenzen ten behoeve van verduurzaming van een woning, met dien verstande dat

- a. een buitenschil van maximaal 50 cm dikte rond de woning mag worden geplaatst;
- b. er geen sprake mag zijn van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, waarbij gedacht kan worden aan strijdigheid met het burennrecht, onevenredige vermindering van de daglichttoetreding, onevenredige aantasting van erfdienstbaarheden (recht van overpad en afwatering) of inbreuk op eigendomsrecht zonder toestemming.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

7.5.1 Bedrijfsuitoefening en beroeps- en dienstuitoefening aan huis

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen en/of bijbehorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsuitoefening en/of beroeps- en dienstuitoefening aan huis, mits:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het vloeroppervlak in gebruik voor bedrijfsuitoefening en/of beroeps- en dienstuitoefening aan huis gezamenlijk niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 40 m²;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. er geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
- e. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner wordt uitgeoefend;
- f. er geen ingevolge de Wet milieubeheer vergunningplichtige activiteiten plaats vinden;
- g. er geen horeca en detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte detailhandel aan de bedrijfsuitoefening en/of beroeps- en dienstuitoefening.

7.5.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

- a. Het gebruik van de in artikel 7.1 sub a bedoelde functie is slechts toegestaan als is voorzien in de aanleg en instandhouding van waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van waterberging;
- b. De onder a. genoemde waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van waterberging hebben een minimale gezamenlijke inhoud van 204,57 m³.

Artikel 8 Waarde - Archeologie hoge verwachting

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Omgevingsvergunning - activiteit bouwen

- a. De aanvrager van een Omgevingsvergunning - activiteit bouwen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden legt een KNA conform archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar hun oordeel uit het KNA conform archeologisch onderzoeksrapport als bedoeld in sub a genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de Omgevingsvergunning - activiteit bouwen verbonden voorwaarden.

8.2.2 Voorwaarden

In de situatie als bedoeld in lid 8.2.1 onder b, kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden aan de Omgevingsvergunning - activiteit bouwen verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien sub c van toepassing is, wordt in de voorwaarden bij de Omgevingsvergunning - activiteit bouwen geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

8.2.3 Uitzonderingen

Lid 8.2.1 en lid 8.2.2 zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 200 m², of;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van

8.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden om op of in de voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 30 cm;
- b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. verlagen of verhogen van het waterpeil;

- d. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
- g. landbouwactiviteiten die jaarlijks een deel van de grond afplaggen.

8.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 8.3.1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:

- a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop lid 18.2 van toepassing is, of,
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 200 m², of,
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, of,
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden of een ontgrondingvergunning, of,
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

8.3.3 Onderzoeksplicht

- a. De aanvrager van een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 8.3.1 die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden legt een KNA conform archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord is vastgesteld.
- b. Het bevoegd gezag verleent de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden indien naar hun oordeel uit het KNA conform archeologisch onderzoeksrapport als bedoeld in sub a genoegzaam blijkt dat:
 - 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - 2. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbonden voorwaarden.

8.3.4 Voorwaarden

In de situatie als bedoeld in lid 8.3.3 onder b, kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden aan de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien sub c van toepassing is, wordt in de voorwaarden bij de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werken of werkzaamheden.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden, die, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Algemeen

Het bouwvlak en de aangelegen bestemmingsgrenzen mogen in afwijking van de verbeelding en het gestelde in de regels worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, galerijen, hellingsbanen, funderingen, noodtrappen, balkons, entreeportalen, afdaken, dakoverstekken, luifels en andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt.

10.2 Onderkeldering

Onderkeldering is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak van de woning, onder bovengrondse bebouwing en in maximaal één laag waarvan de diepte niet meer dan 3 m mag bedragen.

10.3 Bestaande maatvoering

- a. Voor een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouw-/omgevingsvergunning, en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande maten afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, gelden ter plaatse van de afwijking die afwijkende maten als bepalingen voor de maatvoering, met dien verstande dat
 1. bestaande maten die meer bedragen dan in Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen ter plaatse van de afwijking als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten die minder bedragen dan in Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen ter plaatse van de afwijking als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
 3. de (onderdelen van) bouwwerken waarvan de maten afwijken van hetgeen in Hoofdstuk 2 is bepaald mogen niet worden vergroot of verhoogd;
 4. ingeval van herbouw dit lid onder a en b uitsluitend van toepassing is, indien de herbouw op dezelfde locatie plaatsvindt;
 5. het bepaalde in dit lid onder a niet van toepassing is op de oppervlakte aan bijgebouwen dan wel voormalige bedrijfsbebouwing, behoudens bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', op een bouwperceel;
 6. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, het Overgangsrecht bouwwerken niet van toepassing is.
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar die gebouwd zijn zonder of in afwijking van een vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 onder a ten behoeve van het realiseren van een afwijkende maatvoering voor het betreffende bouwwerk, mits door de BEL Commissie Ruimtelijke Kwaliteit hierop positief wordt geadviseerd.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Verbod

11.1.1 Verboden gebruik

Als een verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval beschouwd:

- a. het gebruiken van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting;
- b. het gebruik van een vrijstaand bijgebouw ten behoeve van zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van detailhandel en horeca, uitgezonderd voor zover toegelaten binnen het plan;
- d. het gebruik van gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en goederen;
- e. staanplaats voor onderkomens.

11.1.2 Uitzondering

Onder een gebruik strijdig met het bestemmingsplan wordt niet verstaan het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van weekmarkten, jaarmarkten, evenementen, festiviteiten, manifestaties en horeca-activiteiten, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift een omgevingsvergunning is verleend.

11.2 Afwijken

11.2.1 Meest doelmatige gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 indien strikte toepassing van deze bepalingen leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bestemmingsregels en toestaan dat wordt afgeweken van bestemmingsgrenzen ten behoeve van het beloop of het profiel van wegen en andere terreinen voor zover zulks bij de definitieve uitmeting in het terrein noodzakelijk blijkt voor een goede uitvoering van het plan;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven.
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwhoogten en oppervlakten met maximaal 5% mogen worden overschreden, indien dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- d. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft, dit tot een maximum van 1 m;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van erfafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg, en toestaan dat deze bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 2 m;
- f. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van de verkeersveiligheid en verkeersinstallaties wordt vergroot tot niet meer dan 16 m;
- g. de bestemmingsregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 1. gebouwtjes niet worden bewoond;
 2. de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 60 m³;
 3. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m;
- h. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen zoals luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, dit tot een maximum van 2 m;
- i. de bestemmingsregels ten behoeve van de realisatie van ondergeschikte bouwdelen, welke benodigd zijn ten behoeve van de plaatsing van zonnepanelen op, aan op boven bebouwing;
- j. de bestemmingsregels ten behoeve van de realisatie van ondergeschikte bouwdelen, welke benodigd zijn ten behoeve van de plaatsing van zonnepanelen op, aan op boven bebouwing.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 5 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen en/of andere grenslijnen en aanduidingen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 5 meter mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden van bestemmingsvlakken en/of aanduidingen ten opzichte van de feitelijke situatie of anderszins een meetverschil of indien de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft.

13.2 Voorwaarden bij wijzigingsbevoegdheid

De in lid 13.1 genoemde wijzigingen zijn slechts toegestaan indien:

- a. hiervoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. geen verkeersonveilige situaties ontstaan

13.3 Wijziging 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' in 'Wonen' of 'Tuin'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Groen' dan wel 'Verkeer - Verblijfsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' of 'Tuin', met dien verstande dat:

1. het zogenaamd snippergroen of restgroen betreft c.q. groen dat geen deel uitmaakt van grotere groenstructuren;
2. het groen gelegen is direct grenzend aan een (bebouwd) perceel met de bestemming 'Wonen' dan wel 'Tuin' en hiermee een functionele relatie heeft of krijgt;
3. de wijziging geen problemen mag opleveren vanuit het oogpunt van sociale en verkeersveiligheid.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Parkeerregels

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en/ of het wijzigen van gebruik van een gebouw wordt slecht verleend indien bij de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt aangetoond dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden in, bij, of onder een gebouw, dan wel op de tot 'Verkeer - Verblijfsgebied' of 'Groen' bestemde gronden in het plangebied. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van de gebouwen, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer;
- b. Bij de beoordeling van de aanvraag van de omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt het geldende parkeerbeleid gehanteerd, waarbij zowel de maatvoering als normering tot stand komt op basis van de ASVV van CROW dan wel de CROW publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.
- c. De in sub 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 m bij 5 m en ten hoogste 3,25 m bij 6 m bedragen;
 2. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte, voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst, ten minste 3,5 m bij 5 m bedragen.
- d. Indien de bestemming 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 de tot 'Verkeer - Verblijfsgebied' of 'Groen' bestemde gronden in het plangebied.
- e. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a en c:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
 2. voor zover op ander wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

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 tenietgaan 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 tenietgegaan.

15.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 15.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 15.1 met maximaal 10%.

15.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 15.1 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 overgangsbepaling van dat plan.

15.4 Overgangsrecht gebruik

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

15.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 15.4, 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.

15.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 15.4, 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.

15.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 15.4 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan 'De Hilt'.

