

# **Stadshaven, fase 1a Nijkerk**

## Inhoudsopgave

|                                                |           |
|------------------------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>                                  | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1    Inleidende regels</b>        | <b>4</b>  |
| Artikel 1        Begrippen                     | 4         |
| Artikel 2        Wijze van meten               | 11        |
| <b>Hoofdstuk 2    Bestemmingsregels</b>        | <b>12</b> |
| Artikel 3        Groen                         | 12        |
| Artikel 4        Gemengd                       | 13        |
| Artikel 5        Horeca                        | 16        |
| Artikel 6        Verkeer                       | 18        |
| Artikel 7        Verkeer - Verblijfsgebied     | 19        |
| Artikel 8        Water                         | 20        |
| Artikel 9        Wonen                         | 21        |
| Artikel 10       Waarde - Archeologie          | 24        |
| Artikel 11       Waarde - Cultuurhistorie      | 27        |
| <b>Hoofdstuk 3    Algemene regels</b>          | <b>29</b> |
| Artikel 12       Anti-dubbeltelregel           | 29        |
| Artikel 13       Algemene bouwregels           | 30        |
| Artikel 14       Algemene aanduidingsregels    | 31        |
| Artikel 15       Algemene afwijkingsregels     | 32        |
| <b>Hoofdstuk 4    Overgangs- en slotregels</b> | <b>34</b> |
| Artikel 16       Overgangsrecht                | 34        |
| Artikel 17       Slotregel                     | 35        |

## Regels

## **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

### **Artikel 1 Begrippen**

#### **1.1 plan**

het bestemmingsplan Stadshaven, fase 1a Nijkerk met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0161-0002 van de gemeente Nijkerk;

#### **1.2 bestemmingsplan**

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

#### **1.3 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;

#### **1.4 achtererfgebied**

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

#### **1.5 bebouwing**

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

#### **1.6 bed & breakfast**

het bieden door de bewoner van recreatief nachtverblijf in de vorm van logies en ontbijt in of bij een woning, waarbij in de ruimte die gebruikt wordt voor Bed & Breakfast geen zelfstandige kookgelegenheid aanwezig is;

#### **1.7 bedrijf**

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

#### **1.8 beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte**

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep dan wel een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke, bestaand of vergund op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

## **1.9      *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 omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;

## **1.10    *bestemmingsvlak***

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

## **1.11    *bijbehorend bouwwerk***

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

## **1.12    *bouwen***

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

## **1.13    *bouwgrens***

de grens van een bouwvlak;

## **1.14    *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;

## **1.15    *bouwperceel***

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

## **1.16    *bouwvlak***

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

## **1.17    *bouwwerk***

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

## **1.18    *buitenopslag***

de opslag van goederen in de open lucht, dus niet in een gebouw;

### **1.19 dak**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

### **1.20 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel en volumineuze en perifere detailhandel;

### **1.21 dienstverlenend bedrijf**

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

### **1.22 dove gevel**

een bouwkundige constructie waarin bij uitzondering te openen delen aanwezig kunnen zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte en met een in de Wet geluidhinder bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidelijk 35 dB(A), danwel een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte;

### **1.23 erf**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

### **1.24 evenement**

een voor publiek toegankelijke verrichting van kunst, ontwikkeling, ontspanning of vermaak, feesten en muziekvoorstellingen daaronder begrepen, waarvoor ingevolge regelgeving een melding moet worden gedaan dan wel vergunning of ontheffing moet worden aangevraagd en verleend;

### **1.25 gebouw**

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

### **1.26 geluidgevoelige functies**

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder;

### **1.27    *gestapeld***

Bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten;

### **1.28    *grondgebonden woning***

Een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld.

### **1.29    *grootschalige detailhandel***

detailhandel, niet zijnde supermarkten, die naar aard en omvang van de aangeboden producten vergelijkbaar is met reguliere detailhandel maar waarvoor een minimaal bruto vloeroppervlak van 1.500 m<sup>2</sup> gewenst is;

### **1.30    *hoofdgebouw***

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

### **1.31    *horeca(bedrijf)***

een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:

- a. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;
- b. het verstrekken van nachtverblijf;
- c. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten.

Tot een horecabedrijf worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend;

### **1.32    *huishouden***

een meerderjarige alleenstaande, dan wel twee of meer personen waarvan er ten minste één meerderjarig is die duurzaam door onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan een woongemeenschap of huisgezin voeren;

### **1.33    *internetdetailhandel***

detailhandel waarbij het te koop aanbieden van goederen plaatsvindt via het internet en de levering alleen geschiedt per post of koeriersdiensten;

### **1.34    *kamer***

onzelfstandige woonruimte in een woning met een oppervlakte van tenminste 25 m<sup>2</sup>, bedoeld voor bewoning door maximaal 1 persoon;

### **1.35    *kantoor***

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

### **1.36 maatschappelijke voorzieningen**

educatieve, sociale, medische, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang, al dan niet gecombineerd met voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

### **1.37 nadere eis**

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

### **1.38 niet-woonactiviteiten aan huis**

alle beroeps- en bedrijfsactiviteiten in een woning of een bijbehorend bouwwerk, die passen in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel daarmee gelijk te stellen zijn, gelet op de aard van die activiteiten en de invloed ervan op de omgeving;

### **1.39 ondergeschikte horeca**

een horecavoorziening binnen een andere hoofdbestemming of functie dan horeca, ten behoeve van en ondergeschikt aan die andere bestemming/functie voor de consumptie van dranken en etenswaren, in oppervlakte maximaal 20% van het totale bedrijfsvloeroppervlak (b.v.o.) met een maximum van 100 m<sup>2</sup> (b.v.o.) en/of maximaal 20% van de totale omzet;

### **1.40 onzelfstandige woonruimte**

een woonruimte met een eigen toegangsdeur voor de eigen woon(slaap)kamer, maar met gedeelde overige voorzieningen, zoals een keuken met aanrecht en sanitair;

### **1.41 overig bouwwerk**

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

### **1.42 pand**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

### **1.43 perceelgrens**

de grens van een bouwperceel;

### **1.44 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:



het Normaal Amsterdams Peil of de hoogte van het terrein ter plaatse van de meest nabij gelegen locatie waar het water grenst aan het vaste land;

#### **1.45 *pension***

een eenvoudige logiesaccommodatie waarbij de eigenaar/beheerder maaltijden verstrekt uitsluitend aan gasten voor gebruik ter plaatse. De gasten hebben elders hun hoofdverblijf;

#### **1.46 *splitsing***

het splitsen van één woning of woonlaag in meerdere (on)zelfstandige woonruimtes;

#### **1.47 *Staat van Bedrijfsactiviteiten***

de **Staat van bedrijfsactiviteiten** die van deze regels onderdeel uitmaakt;

#### **1.48 *seksinrichting***

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

#### **1.49 *speelvoorziening***

voorziening gericht op het bieden van vrij en openbaar toegankelijke sport- en spelmogelijkheden voor met name kinderen en/of jeugd;

#### **1.50 *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 moet worden aangemerkt;

#### **1.51 *voorgevelrooilijn***

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel en de naar de weg gekeerde zijgevels van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

#### **1.52 *waterhuishoudkundige voorziening***

voorzieningen ter regulering en ondersteuning van de waterhuishouding, daaronder mede begrepen al dan niet ondergrondse bergbezinkbassins;

#### **1.53 *wijziging***

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

#### **1.54 *wonen***

huisvesting waarbij de bewoner(s) van een woning gezamenlijk één afzonderlijk huishouden vormen;

**1.55    *woning***

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

**1.56    *zelfstandige woonruimte***

een woonruimte met een eigen toegangsdeur en eigen voorzieningen die niet met een andere woonruimte of met andere woonruimtes gedeeld wordt.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      Gebouwen en bouwwerken**

- a. *De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens:*  
vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.
- b. *De bouwhoogte van een bouwwerk:*  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- c. *De breedte van een gebouw:*  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.
- d. *De dakhelling:*  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- e. *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 met dien verstande dat bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk dakkapellen buiten beschouwing worden gelaten, behoudens dakkapellen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak minus de overstekende delen van het dak.
- f. *De inhoud van een bouwwerk:*  
boven de begane grondvloer, tussen de binnenwerkse gevelvlakken, woningscheidende muren en dakvlakken, met inbegrip van erkers en dakkapellen, exclusief kelders.
- g. *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.

### **2.2      Ondergeschikte bouwdelen**

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, overstekende daken en andere uitstekende delen van ondergeschikte aard buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

### **2.3      Maatvoering**

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m<sup>2</sup>);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m<sup>3</sup>);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

### **2.4      Meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. maatschappelijke voorzieningen in de kelder ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kelder';

met daarbij behorende:

- c. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- e. ondergeschikte horeca;
- f. water;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

##### 3.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn alleen toegestaan ten behoeve van ondergeschikte horeca en ter ontsluiting van de kelder met een oppervlakte van ten hoogste 200 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van 6,00 m. In het bestemmingsvlak ten westen van Raadhuisstraat 3 zijn geen gebouwen toegestaan.

##### 3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terrasoverkappingen mag niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de oppervlakte van terrasoverkappingen mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedragen.

#### 3.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

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

## **Artikel 4      Gemengd**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor '**Gemengd**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen;
  - b. maatschappelijke voorzieningen in de kelder ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kelder';
  - c. groenvoorzieningen;
- met daarbij behorende:
- d. gebouwen;
  - e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - f. parkeervoorzieningen;
  - g. tuinen;
  - h. erven;
  - i. terreinen;
  - j. water;
  - k. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **4.2      Bouwregels**

Op de voor '**Gemengd**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### **4.2.1    Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. binnen de twee bestemmingsvlakken is in totaal maximaal één hoofdgebouw toegestaan in de vorm van een grondgebonden woning;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' bedraagt het aantal bouwlagen niet meer dan de aangegeven aantal bouwlagen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan de aangegeven hoogten;

#### **4.2.2    Bijbehorende bouwwerken**

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt niet minder dan 1,00 m, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak bedraagt per hoofdgebouw 70 m<sup>2</sup> mits niet meer dan 50% van het achtererfgebied wordt bebouwd;
- c. de goothoogte van een niet-vrijstaand bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan 3,00 m met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d. de bouwhoogte van een niet-vrijstaand bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan de goothoogte van het hoofdgebouw;
- e. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan 3,00 m;
- f. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op een afstand van minder dan 2,00 m van de zijdelingse perceelgrens bedraagt niet meer dan 3,00 m;
- g. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 2,00 m van de zijdelingse perceelgrens bedraagt niet meer dan 5,00 m.

#### **4.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde***

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. indien het voor de of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 1,00 m;
- b. in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 2,00 m.

#### **4.3 *Nadere eisen***

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

#### **4.4 *Specifieke gebruiksregels***

##### **4.4.1 *Strijdig gebruik***

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

- a. de bewoning van bijgebouwen;
- b. het gebruik van gronden en opstallen voor een bedrijf;
- c. het (laten) gebruiken van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. de splitsing van een woning.

##### **4.4.2 *Parkeerplaatsen***

Bij verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van woningen, zoals bedoeld in lid 4.2, dient onderbouwd te worden dat er voldoende parkeerplaatsen voor de bewoners worden gerealiseerd, in het licht van het aantal en doelgroepen van de woningen.

#### **4.5 *Afwijken van de gebruiksregels***

##### **4.5.1 *Omgevingsvergunning***

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.1 ten behoeve van het gebruik voor **niet-woonactiviteiten aan huis**, met dien verstande dat:

- a. het moet gaan om een niet-woonactiviteit die valt onder milieucategorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten dan wel een naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen activiteit;
- b. niet meer dan 40% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw en van de bijbehorende bouwwerken en van het erf wordt gebruikt voor niet-woonactiviteiten aan huis met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- c. alleen de bewoner(s) van het betreffende adres mag/mogen de niet-woonactiviteiten ontplooiën;
- d. detailhandel (anders dan internetdetailhandel), horeca en groothandel zijn niet toegestaan;
- e. een seksinrichting is niet toegestaan;
- f. ten behoeve van de niet-woonactiviteit aan huis niet meer dan vier klanten tegelijk aanwezig zijn op

- het betreffende adres;
- g. de niet-woonactiviteiten leidt niet tot afbreuk van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bebouwing;
  - h. de niet-woonactiviteiten geen belemmering oplevert voor (de doorstroming van) het verkeer op de openbare weg;
  - i. het parkeren ten behoeve van de niet-woonactiviteiten aan huis op eigen terrein wordt geregeld. Indien dit niet mogelijk is zal uit een gemeentelijke parkeerdrukmeting moeten blijken dat voor parkeren buiten het eigen terrein voldoende ruimte is;
  - j. er worden geen activiteiten uitgevoerd die meldingsplichtig zijn ingevolge het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit milieubeheer) of bedrijfsmatige activiteiten waarop de Wet op de Kansspelen van toepassing is;
  - k. er vindt geen buitenopslag plaats en er vinden eveneens geen niet-woonactiviteiten plaats in de openbare ruimte, met uitzondering van in- en uitladen.

#### *4.5.2 Afwegingskader*

Een in 4.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

## **Artikel 5      Horeca**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor '**Horeca**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca(bedrijven) als genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van inrichtingen (horeca);
- b. maatschappelijke voorzieningen op het gebied van kunst en cultuur, religie, educatie of openbare dienstverlening;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' tevens het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing;

met daarbij behorende:

- d. gebouwen.

### **5.2      Bouwregels**

Op de voor '**Horeca**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### **5.2.1      Gebouwen**

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' geldt dat de hoofdvorm van het gebouw, bepaald door de gevelbreedte, goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, nokrichting en oppervlakte van het grondvlak, zoals die hoofdvorm bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan moet worden gehandhaafd.

#### **5.2.2      Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. indien een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten mag niet meer dan 6,00 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3,00 m bedragen.

### **5.3      Nadere eisen**

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

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

### **5.4      Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.1 sub a, met dien verstande dat:

- a. advies wordt gevraagd aan de daartoe aangewezen adviescommissie, welke (mede) toeziet op het



- behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden van het betreffende pand en zijn omgeving;
- b. het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen, indien zij dit nodig acht voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden van het betreffende pand en zijn omgeving.

## **5.5 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. de bewoning van de gebouwen binnen deze bestemming;
- b. het (laten) gebruiken van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

## **5.6 Afwijken van de gebruiksregels**

### **5.6.1 Afwijken t.b.v. horeca categorie 3**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1, sub a en worden toegestaan dat tevens horeca(bedrijven) als genoemd in categorie 3 van de Staat van inrichtingen (horeca) worden toegelaten.

### **5.6.2 Afwegingskader**

Een in artikel 5.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

## **5.7 Wijzigingsbevoegdheid**

### **5.7.1 Wijziging bij beëindiging**

Het college van burgemeester en wethouders kan de bestemming wijzigen bij algehele beëindiging van de activiteiten in de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Wonen' onder voorwaarde dat:

- a. de wijziging stedenbouwkundig inpasbaar is;
- b. voorzien wordt in voldoende voorzieningen voor parkeren;
- c. bij nieuwbouw in volume en schaal aangesloten wordt op de omliggende bebouwing.

### **5.7.2 Afwegingskader**

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de wijzigingsregels vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden die het plan beoogt te beschermen kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

## **Artikel 6      Verkeer**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor '**Verkeer**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een wijk- en buurtontsluitingsfunctie;  
met daarbij behorende:
  - a. voet- en/of fietspaden;
  - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - c. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
  - d. water;
  - e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - f. groenvoorzieningen;
  - g. straatmeubilair;
  - h. parkeervoorzieningen.

### **6.2      Bouwregels**

Op de voor '**Verkeer**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### **6.2.1    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 8,50 m bedraagt.

### **6.3      Nadere eisen**

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

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

## **Artikel 7      Verkeer - Verblijfsgebied**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. wegen, straten, pleinen en paden met een verblijfsfunctie;  
met daarbij behorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, al dan niet gelijkvloerse kruisingen met water;
- d. water;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. straatmeubilair;
- h. parkeervoorzieningen.

### **7.2      Bouwregels**

Op de voor '**Verkeer - Verblijfsgebied**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### **7.2.1    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 8,50 m bedraagt.

### **7.3      Nadere eisen**

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

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

## **Artikel 8      Water**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor '**Water**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen, waterwegen en/of vijvers;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' tevens het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van de watergang;

met daarbij behorende:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- c. dammen;
- d. duikers.

### **8.2      Bouwregels**

Op de voor '**Water**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### **8.2.1      Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3,00 m bedraagt.

### **8.3      Nadere eisen**

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden van de gronden;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 9      Wonen**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. wonen in woningen;
- b. maatschappelijke voorzieningen in de kelder ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kelder';

met daarbij behorende:

- c. gebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. tuinen;
- h. erven.

### **9.2      Bouwregels**

Op de voor **'Wonen'** aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### **9.2.1    Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen hoofdgebouwen uitsluitend gestapeld worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld uitgesloten' mogen hoofdgebouwen uitsluitend als grondgebonden woningen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' bedraagt het aantal bouwlagen niet meer dan de aangegeven aantal bouwlagen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan de aangegeven hoogten;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dient er per woning sprake te zijn van één of meer dove gevels, overeenkomstig tabel 4.2 in de Berekeningsresultaten akoestisch onderzoek industrielawaai zoals opgenomen in bijlage 2. Het aantal dove gevels per appartement/woning bedraagt maximaal één met dien verstande dat er bij eind- of hoekwoningen er maximaal twee dove gevels aanwezig mogen zijn;
- g. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - onderdoorgang' dient een onderdoorgang behouden te blijven, waarbij tot minimaal de hoogte van de eerste bouwlaag geen bebouwing is toegestaan.

#### **9.2.2    Bijbehorende bouwwerken**

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt niet minder dan 1,00 m, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak bedraagt per hoofdgebouw 70 m<sup>2</sup> mits niet meer dan 50% van het achtererfgebied wordt bebouwd;
- c. de goothoogte van een niet-vrijstaand bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan 3,00 m met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d. de bouwhoogte van een niet-vrijstaand bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan de goothoogte van het hoofdgebouw;

- e. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan 3,00 m;
- f. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op een afstand van minder dan 2,00 m van de zijdelingse perceelgrens bedraagt niet meer dan 3,00 m;
- g. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 2,00 m van de zijdelingse perceelgrens bedraagt niet meer dan 5,00 m.

### **9.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde***

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

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 1,00 m;
- b. in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 2,00 m.

### **9.2.4 *Voorwaardelijke verplichting***

Het bouwen van woningen is uitsluitend toegestaan indien de woningen worden gerealiseerd overeenkomstig de eisen voor beeldkwaliteit, zoals opgenomen als Bijlage 3 bij de regels.

## **9.3 *Nadere eisen***

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

## **9.4 *Specifieke gebruiksregels***

### **9.4.1 *Strijdig gebruik***

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

- a. de bewoning van bijgebouwen;
- b. het gebruik van gronden en opstallen voor een bedrijf;
- c. het (laten) gebruiken van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. de splitsing van een woning.

### **9.4.2 *Parkeerplaatsen***

Bij verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van woningen, zoals bedoeld in lid 9.2, dient onderbouwd te worden dat er voldoende parkeerplaatsen voor de bewoners worden gerealiseerd, in het licht van het aantal en doelgroepen van de woningen, en in overeenstemming met de Nota Parkeernormen 2021 - 2026, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2021 of diens rechtsopvolger.

## **9.5     *Afwijken van de gebruiksregels***

### **9.5.1   *Omgevingsvergunning***

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 9.1 ten behoeve van het gebruik voor **niet-woonactiviteiten aan huis**, met dien verstande dat:

- a. het moet gaan om een niet-woonactiviteit die valt onder milieucategorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten dan wel een naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen activiteit;
- b. niet meer dan 40% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw en van de bijbehorende bouwwerken en van het erf wordt gebruikt voor niet-woonactiviteiten aan huis met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- c. alleen de bewoner(s) van het betreffende adres mag/mogen de niet-woonactiviteiten ontplooiën;
- d. detailhandel (anders dan internetdetailhandel), horeca en groothandel zijn niet toegestaan;
- e. een seksinrichting is niet toegestaan;
- f. ten behoeve van de niet-woonactiviteit aan huis niet meer dan vier klanten tegelijk aanwezig zijn op het betreffende adres;
- g. de niet-woonactiviteiten leidt niet tot afbreuk van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bebouwing;
- h. de niet-woonactiviteiten geen belemmering oplevert voor (de doorstroming van) het verkeer op de openbare weg;
- i. het parkeren ten behoeve van de niet-woonactiviteiten aan huis op eigen terrein wordt geregeld. Indien dit niet mogelijk is zal uit een gemeentelijke parkeerdrukmeting moeten blijken dat voor parkeren buiten het eigen terrein voldoende ruimte is;
- j. er worden geen activiteiten uitgevoerd die meldingsplichtig zijn ingevolge het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit milieubeheer) of bedrijfsmatige activiteiten waarop de Wet op de Kansspelen van toepassing is;
- k. er vindt geen buitenopslag plaats en er vinden eveneens geen niet-woonactiviteiten plaats in de openbare ruimte, met uitzondering van in- en uitladen.

### **9.5.2   *Afwegingskader***

Een in 9.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

## **Artikel 10      Waarde - Archeologie**

### **10.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming van de aanwezige archeologische waarden in de bodem dan wel de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

### **10.2      Bouwregels**

Voor het bouwen van bouwwerken ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Archeologie' gelden de volgende regels:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 10' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b. Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn slechts toelaatbaar, indien het:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil, zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.44, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering, met dien verstande dat het aanleggen en/of uitbreiden van ondergrondse bouwwerken onder bestaande bebouwing niet is toegestaan, en/of;
  2. een bouwwerk betreft waarvan de binnen de bestemming en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 10' gelegen oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup> en de benodigde bodemingreep niet dieper gaat dan 3 m;
  3. een bouwwerk betreft dat (inclusief graafwerkzaamheden) niet dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - programma van eisen' dient bij het slopen te worden gewerkt conform het mag uitsluitend worden gebouwd indien voldaan wordt aan het Programma van eisen archeologische begeleiding, zoals opgenomen in bijlage 4 bij deze regels.

### **10.3      Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels en de volgende regels:

- a. op basis van archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige namens de gemeente moet zijn aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de grond waarop het bouwplan betrekking heeft aantoonbaar geroerd is beneden het archeologische niveau door de bestaande c.q. voormalige niet historische bebouwing of andere handelingen, een en ander ter beoordeling van een archeologisch deskundige namens de gemeente;
- b. op basis van archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige namens de gemeente moet zijn aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
  1. het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;
  3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige inclusief bijbehorende rapportage.



#### **10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### **10.4.1 Verbod**

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 10' is het verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage. Op basis van het advies van een archeologisch deskundige kan van de vermelde diepte worden afgeweken op basis van de vastgestelde archeologische beleidskaart;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van houtopstanden;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

##### **10.4.2 Toelaatbaarheid**

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van sublid 10.4.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek en/of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;
- c. begeleiding van de werkzaamheden door een archeologisch deskundige inclusief bijbehorende rapportage.

##### **10.4.3 Uitzonderingen op verbod**

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

- a. de werken een oppervlakte beslaan die niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup> en de benodigde bodemingreep niet dieper gaat dan 0.3 m;
- b. de werken of werkzaamheden worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning;
- c. de werken behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik, van de gronden;
- d. de werken of werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

#### **10.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

##### **10.5.1 Verbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de gronden binnen de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - programma van eisen' bestaande gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen.

##### **10.5.2 Afwegingskader**

De in 10.5.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien het slopen plaatsvindt onder begeleiding door een archeologisch deskundige overeenkomstig het Programma van eisen archeologische begeleiding, zoals opgenomen in bijlage 4 bij deze regels.

### **10.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd dit plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en een daarbij behorende aanduiding geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat de in lid 10.1 genoemde waarden geheel of gedeeltelijk niet meer aanwezig zijn, dan wel het niet meer noodzakelijk wordt geacht deze waarden te beschermen;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en een daarbij behorende aanduiding toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige waarden, aanpassing behoeft.

## **Artikel 11      Waarde - Cultuurhistorie**

### **11.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden in het gebied.

### **11.2      Bouwregels**

#### **11.2.1      Hoofdgebouwen**

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de voorgevel dient in de naar de (openbare) weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
- b. de hoofdvorm van het gebouw, bepaald door de gevelbreedte, goothoogte, bouwhoogte, nokrichting en oppervlakte van het grondvlak, zoals die hoofdvorm bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van dit ontwerpplan moet worden gehandhaafd;
- c. de dakhelling bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°;
- d. het bepaalde onder a tot en met c is niet van toepassing op hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' en 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument'.

#### **11.2.2      Bijbehorende bouwwerken**

Voor bijbehorende bouwwerken met cultuurhistorische waarden gelden de volgende regels:

- a. de hoofdvorm, bepaald door de gevelbreedte, goothoogte, bouwhoogte, nokrichting en oppervlakte van het grondvlak, zoals die hoofdvorm bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van dit ontwerpplan moet worden gehandhaafd;
- b. bij herbouw geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het hoofdgebouw.

### **11.3      Afwijken van de bouwregels**

#### **11.3.1      Omgevingsvergunning**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in Artikel 11 lid 2, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden. Daartoe kunnen Burgemeester en wethouders nadere eisen stellen, indien zij dit nodig acht voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden van het betreffende pand en zijn omgeving.

#### **11.3.2      Advies**

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in Artikel 11 lid 3.1 wordt niet eerder verleend dan nadat het bevoegd gezag schriftelijk advies heeft gevraagd aan een deskundige commissie op het gebied van cultuurhistorie.

### **11.4      Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

#### **11.4.1      Verbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken op de in Artikel 11 lid 1 bedoelde gronden te slopen.

#### *11.4.2 Toelaatbaarheid*

Het slopen waarvoor het verbod, zoals genoemd in Artikel 11 lid 1 geldt, is slechts toelaatbaar, indien naar het oordeel van het bevoegd gezag aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk zal worden gebouwd.

#### *11.4.3 Uitzonderlijk verbod*

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in Artikel 11 lid 4.1 is vereist voor:

- a. het slopen ingevolge een aanschrijving van het bevoegd gezag;
- b. sloopwerkzaamheden 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 omgevingsvergunning;
- c. voor zover sprake is van sloopwerkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het gedeeltelijk veranderen of vernieuwen van een bouwwerk overeenkomstig een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen.

#### *11.4.4 Advies*

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in Artikel 11 lid 4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat het bevoegd gezag schriftelijk advies heeft gevraagd aan een deskundige commissie op het gebied van cultuurhistorie.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 12 Anti-dubbeltelregel**

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

### **Artikel 13     Algemene bouwregels**

Afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en die zijn toegestaan op grond van het voorheen geldend planologisch regime, mogen gehandhaafd worden.

## **Artikel 14     Algemene aanduidingsregels**

### **14.1     *geluidzone - industrie***

#### **14.1.1   *Aanduidingsomschrijving***

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte.

#### **14.1.2   *Bouwregels***

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mogen op gronden gelegen binnen deze zone, in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, geen woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd en geen geluidsgevoelige terreinen worden aangelegd.
- b. Het onder a genoemde verbod geldt niet:
  1. voor het vernieuwen, veranderen of vergroten van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen of geluidsgevoelige terreinen overeenkomstig de regels van dit plan, mits daarbij de afstand tot het industrieterrein niet wordt verkleind, de bouwhoogte van het gebouw niet toeneemt, het aantal woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen of geluidsgevoelige terreinen niet toeneemt en wordt voldaan aan de van toepassing zijnde eisen voor de karakteristieke geluidwering uit het Bouwbesluit;
  2. indien burgemeester en wethouders ten behoeve van de bouw van de woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen of aanleg van geluidsgevoelige terreinen een hogere grenswaarde hebben vastgesteld en wordt voldaan aan de van toepassing zijnde eisen voor de karakteristieke geluidwering uit het Bouwbesluit;
  3. indien door middel van akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat door het treffen van een maatregel een situatie kan worden gecreëerd, waardoor wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde;
  4. indien de naar het gezoneerde industrieterrein gekeerde gevel van de woning of van het andere geluidsgevoelige gebouw voldoet aan de voorwaarden, zoals vermeld in artikel 1b, lid 4 van de Wet geluidhinder en door middel van akoestisch onderzoek is aangetoond, dat minimaal sprake is van één geluidluwe gevel (geluidsbelasting minder dan 50 dB(A)).

#### **14.1.3   *Wijzigingsbevoegdheid***

Het college van burgemeester en wethouders kan het plan wijzigen en de aanduiding wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in gebruik, bedrijfsvoering, regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat.

## **Artikel 15     Algemene afwijkingsregels**

### **15.1     Bed & breakfast**

Het college van burgemeester en wethouders kan bij omgevingsvergunning afwijken ten aanzien van het toestaan van bed & breakfast, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument', indien voldaan wordt aan de navolgende eisen:

- a. niet meer dan 40% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw, de bijbehorende bouwwerken en van het erf wordt gebruikt voor niet-woonactiviteiten aan huis met niet meer dan 60 m<sup>2</sup>;
- b. de bed & breakfastvoorziening moet in functionele zin een ondergeschikte activiteit zijn;
- c. de voorziening functioneert door de bouwkundige opzet, indeling, maatvoering niet als een zelfstandige woning. Dit betekent mede dat een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan;
- d. de bed & breakfast biedt aan niet meer dan zes personen ruimte;
- e. parkeren door bewoners en gasten vindt uitsluitend plaats op eigen terrein;
- f. er ontstaat geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

### **15.2     Algemene afwijkingen**

#### **15.2.1   Omgevingsvergunning**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de aangegeven aanduidingen, bestemmings- en bouwgrenzen door het overschrijden van de aanduidingen, bestemmings- en bouwgrenzen met maximaal 10% van het aanduidingsvlak, bestemmingsvlak of bouwvlak en daarbij de grenzen met niet meer dan 10,00 m worden overschreden;
- c. de bestemmingsregels en worden toegestaan 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;
- d. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van gebouwen en kan worden toegestaan dat deze worden verhoogd met niet meer dan 1,50 m;
- f. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en worden toegestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 m;
- g. de bestemmingsregels en worden toegestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden -mits de bouwgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden- door:
  1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
  2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
  3. (hoek)erkers over niet meer dan de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;
- h. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- i. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en worden toegestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.



### 15.2.2 Afwegingskader

Een in sublid 15.2.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 16 Overgangsrecht**

#### **16.1 Overgangsrecht bouwwerken**

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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.

#### **16.2 Overgangsrecht gebruik**

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid 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 17      Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Stadshaven, fase 1a Nijkerk'.

