

Uittreksel voorschriften deel uitmakend van  
het bestemmingsplan “Oolder Veste”  
te Roermond, vastgesteld 27-06-2013

# Artikel 1 Begrippen

## 1.1 aan huis verbonden beroep:

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

## 1.2 aan en/of uitbouw:

een aan een hoofdgebouw vast gebouwd bouwwerk, dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar dat in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw; voor de toepassing van deze regels wordt een aan- of uitbouw gelijkgesteld met een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijgebouw.

## 1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of een 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 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

## 1.5 aanlegniveau

Het niveau dat gelegen is op 0,1 meter boven de hoogste grondwaterstand, die eens in de 1250 jaar voorkomt. Deze hoogste grondwaterstand is berekend op basis van de Maaswaterstand die eens in de 1250 jaar voorkomt, overeenkomstig de beschikking d.d. 13 april 2000 met nr. DLB/8491 van de minister van Verkeer en Waterstaat ingevolge de Rivierenwet ten behoeve van de ophoging van (delen van) het plangebied (onherroepelijk geworden op 10 oktober 2001).

## 1.6 afhankelijke woonruimte:

een (deel van een) gebouw waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg is gehuisvest en dat qua ligging een ruimtelijke eenheid met de woning vormt.

## 1.7 archeologische waarde:

waarde die bestaat uit de aanwezigheid van een bodem-archief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang is en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigt.

## 1.8 bebouwing:

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**1.9 bebouwingspercentage:**

een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

**1.10 bedrijfsactiviteit:**

het beroepsmatig uitoefenen van bedrijvigheid met gebruikmaking van machines dan wel door middel van handwerk en geen kantoor zijnde.

**1.11 bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

**1.12 bedrijfsvloeroppervlak:**

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

**1.13 bedrijfswoning:**

één woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming.

**1.14 begane grond:**

bouwlaag waarvan het vloerpeil ter hoogte van het (straat)peil ligt, dan wel de bouwlaag boven een souterrain.

**1.15 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.16 bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0957.BP00000225 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

**1.17 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.18 bevoegd gezag:**

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

**1.19 bijgebouw:**

een gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat ten dienste staat van dat hoofdgebouw.

**1.20 bouwen:**

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

**1.21 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.22 bouwlaag**

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een onderbouw en de kap/dakopbouw.

**1.23 bouwperceel:**

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

**1.24 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**1.25 bouwvlak:**

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

**1.26 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.

**1.27 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), het verkopen, verhuren en 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.

**1.28 dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons en wasserettes.

**1.29 erfgrans**

een grens van een bouwperceel.

**1.30 evenement:**

al of niet periodiek terugkerende publieke gebeurtenis op het gebied van sport, cultuur, folklore, handel, recreatie, liefdadigheid, religie, gezondheid, wetenschap, amusement en vergelijkbare gebeurtenissen.

**1.31 gebouw:**

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

**1.32 geluidzoneringsplichtige inrichting:**

een inrichting waarbij als gevolg van de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

**1.33 hoofdgebouw:**

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

**1.34 horeca:**

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse, één en ander al dan niet in combinatie met ondersteunende activiteiten of met een vermaakfunctie, met uitzondering van seksinrichtingen.

**1.35 kantoor:**

een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard.

**1.36 kleine economie:**

bedrijfsactiviteiten die wat betreft invloed op de woonomgeving gelijk te stellen zijn aan een aan huis gebonden beroep, waarvan de omvang en de activiteiten zodanig zijn dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

**1.37 maatschappelijk:**

voorzieningen ten behoeve van educatieve, sociale, sociaal-medische, sociaal-culturele, (para-) medische en levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van begeleid wonen en van de openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

**1.38 mantelzorg:**

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

### **1.39 nutsvoorzieningen:**

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

### **1.40 ontwateringsnorm**

de maat tussen het aanlegniveau en de maximale toelaatbare grondwaterstand zoals aangegeven in het rapport van Ingenieurs Fugro te Leidschendam d.d. 20 maart 2006, opdrachtnummer 1105-0070-000 (Bijlage 3 Rapport Fugro). De maximale grondwaterstand is de grondwaterstand die eens in de 1250 jaar voorkomt.

### **1.41 peil:**

het peil overeenkomstig de bouwverordening, of een door burgemeester en wethouders vast te stellen hoogte.

### **1.42 plan:**

het bestemmingsplan Oolder Veste van de gemeente Roermond.

### **1.43 prostitutie:**

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

### **1.44 rooilijn**

de lijn, die behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde of aan de van de weg afgekeerde zijde niet mag worden overschreden.

### **1.45 seksinrichting:**

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of gelegenheid wordt geboden seksuele handelingen te verrichten dan wel vertoningen en/of voorstellingen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan:

- een prostitutiebedrijf;
- een raamprostitutiebedrijf;
- een erotische massagesalon;
- een seksbioscoop;
- een sekstheater;
- een parenclub;
- geheel of gedeeltelijke bedrijfsvoering in overwegend seksueel geaarde dienstverlening;

al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.46 twee- aan- een gebouwde woning:**

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen.

**1.47 voorgevelrooilijn:**

denkbeeldige lijn waarin een (of meer) gevel(s) van een gebouw is/zijn of word(t)(en) geplaatst en die is gelegen aan de zijde van de aan de weg gelegen perceelsgrens.

**1.48 vrijstaand bijgebouw:**

een bijgebouw, dat qua constructie en visueel vrij staat van het hoofdgebouw.

**1.49 waterhuishouding:**

het ontvangen, vasthouden, (tijdelijk) bergen en afvoeren van water, eventueel gecombineerd met infiltratie van water in de bodem.

**1.50 woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

**1.51 woongebouw:**

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

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**2.1 de afstand**

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

**2.2 de bedrijfsvloeroppervlakte**

binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

**2.3 de 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.

**2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk**

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

## **2.5 breedte van een zone langs een watergang**

vanaf de insteek van de betreffende zijde van de watergang.

## **2.6 de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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

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

## **2.8 de 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 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.

## **2.10 Aanvullende bepalingen**

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,5 m wordt overschreden.

# **Artikel 10 Woongebied - 4**

## **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Woongebied - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen met bijbehorende voorzieningen zoals tuinen en erven, alsmede aan huis verbonden beroepen;  
met daarbij behorende:
- b. verkeersvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. kleinschalige evenementen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.



### 10.1.1 Voorwaardelijke verplichting

Ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is het gebruik voor de onder 10.1 onder a en 10.1 onder f genoemde doeleinden uitsluitend toegestaan indien de bodem geschikt is gemaakt voor de functie wonen.

## 10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de als 'Woongebied - 4' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de onder 10.1 genoemde functies worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is het bouwen van woningen uitsluitend toegestaan indien de bodem geschikt is gemaakt voor het gebruik wonen;
- c. bebouwing dient plaats te vinden op of boven aanlegniveau, met uitzondering van funderingsconstructies tot 125 cm beneden het peil en paalfunderingen;
- d. het beschermingsniveau tegen overstroming dient zodanig te zijn, dat de overstromingskans eens in de 1250 jaar bedraagt;
- e. binnen deze bestemming bedraagt het maximaal aantal woningen 38, met dien verstande dat het totaal aantal woningen binnen Woongebied - 2, Woongebied - 3, Woongebied - 4 en Wonen - Uit te werken maximaal 895 bedraagt;

### 10.2.1 Gebouwen

- a. binnen deze bestemming worden uitsluitend vrijstaande woningen gebouwd;
- b. de afstand van gebouwen tot de voorste erfgrens bedraagt ten minste 6 meter;
- c. de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste 6 meter;
- d. de afstand van hoofdgebouwen tot de achterste erfgrens bedraagt ten minste 10 meter;
- e. de hoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 3 bouwlagen zonder kap, of 2 bouwlagen met kap;
- f. het maximale bebouwingspercentage bedraagt:
  1. per bouwperceel voor woondoeleinden tot 200 m<sup>2</sup> maximaal 70%;
  2. per bouwperceel voor woondoeleinden tussen 200 m<sup>2</sup> en 400 m<sup>2</sup> maximaal 60%;
  3. per bouwperceel voor woondoeleinden tussen 400 m<sup>2</sup> en 600 m<sup>2</sup> maximaal 50%;
  4. per bouwperceel voor woondoeleinden groter of gelijk aan 600 m<sup>2</sup> maximaal 40%;

### 10.2.2 Bijgebouwen

- a. een aan de wegzijde gelegen open stallingsruimte voor personenauto's wordt achter het verlengde van de voorgevel geplaatst;
- b. het totale grondoppervlak van bijgebouwen bedraagt per bouwperceel tot en met 700 m<sup>2</sup> maximaal 70 m<sup>2</sup>, waarbij het bepaalde in 10.2.1 onder f van overeenkomstige toepassing is;

- c. het totale grondoppervlak van bijgebouwen bedraagt per bouwperceel groter dan 700 m<sup>2</sup>, maximaal 10 % van de totale oppervlakte van het bouwperceel, met een maximum van 200 m<sup>2</sup> per bouwperceel, waarbij het bepaalde in 10.2.1 onder f van overeenkomstige toepassing is;
- d. de maximale goothoogte van bijgebouwen met een kap bedraagt 3 meter en de maximale bouwhoogte van bijgebouwen met een kap bedraagt 5 meter;
- e. de maximale bouwhoogte van bijgebouwen zonder kap bedraagt 3 meter;
- f. de goothoogte van bijgebouwen aansluitend aan het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, waarbij een overschrijding van 30 centimeter is toegestaan.

### **10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarbij de hoogte voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter bedraagt en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter. In afwijking hiervan mag bij hoekpercelen de hoogte van de erfafscheiding aan één wegzijde voor de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter bedragen, mits deze ten minste 1 meter achter de perceelsgrens wordt geplaatst.

## **10.3 Afwijken van de bouwregels**

### **10.3.1 Afwijken ten behoeve van erfafscheidingen**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 10.2.3 voor het plaatsen van erfafscheidingen op de perceelsgrens bij hoekpercelen, onder de voorwaarden dat de erfafscheiding:

- a. het vrije uitzicht van het wegverkeer niet mag belemmeren en voor het wegverkeer ook niet anderszins hinder of gevaar mag opleveren;
- b. geen fundamentele inbreuk op de groene dan wel open structuur pleegt.

### **10.3.2 Afwijken ten behoeve van bouwen onder aanlegniveau**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 10.2 onder c voor het bouwen onder aanlegniveau, mits aangetoond is dat:

- a. de onderkant van het bouwwerk ten minste 50 cm boven de kleilaag ter plaatse gesitueerd wordt;
- b. voldaan wordt aan de ontwateringsnorm. Om te kunnen voldoen aan de ontwateringsnorm mag het peil met maximaal 10 cm verhoogd worden;
- c. het niet leidt tot een verminderd functioneren van het eventueel ter plaatse aanwezige drainagesysteem.

Ter beoordeling van het voorgaande wordt in ieder geval de kaart als opgenomen in Bijlage 4 Kaart gegevens kleilaag en het rapport van Ingenieurs Fugro te Leidschendam d.d. 20 maart 2006, opdrachtnummer 1105-0070-000, als opgenomen in Bijlage 3 Rapport Fugro van deze regels, gebruikt.

### **10.3.3 Afwijken ten behoeve van woningaantallen**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 10.2 onder e ten behoeve van het realiseren van maximaal 10% meer woningen, mits:

- a. hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig plan;
- b. het totaal aantal woningen binnen Woongebied - 2, Woongebied - 3, Woongebied - 4 en Wonen - Uit te werken maximaal 895 bedraagt.

### **10.3.4 Afwijken ten behoeve van afstand zijdelingse perceelsgrenzen**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 10.2.1 onder c ten behoeve van het realiseren van bebouwing op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen, mits:

- a. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor percelen tot 750 m<sup>2</sup> minimaal 3 meter bedraagt;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor percelen van 750 m<sup>2</sup> tot 950 m<sup>2</sup> minimaal 4,5 meter bedraagt.

## **10.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning.

## **10.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **10.5.1 Kleine economie**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 10.1 voor de uitoefening van bedrijven, vallende onder de kleine economie, met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige hinder mag worden toegebracht aan de kwaliteit van het woonmilieu;
- b. door de uitoefening van de activiteit het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig mag veranderen, dat het karakter ervan geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dit houdt onder meer in dat er geen grote reclame-uitingen aan of bij de woning geplaatst mogen worden;

- c. de oppervlakte van de woning welke voor de bedrijfsvoering wordt gebruikt, niet meer dan 50% van de begane grond en maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de bijgebouwen bedraagt en de totale oppervlakte van de activiteit niet meer bedraagt dan 25 m<sup>2</sup>;
- d. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft, die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeerplaatsen, noodzakelijk worden, tenzij op eigen terrein gezorgd kan worden voor voldoende parkeervoorzieningen of in de omgeving voldoende beschikbare plaatsen zijn;
- e. de uitvoerder van de activiteiten op hetzelfde perceel woont;
- f. detailhandel alleen als ondergeschikte activiteit is toegestaan en uitsluitend van goederen die verband houden met de activiteit waarvoor de omgevingsvergunning wordt verleend;
- g. activiteiten die op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn of activiteiten die op grond van artikel 2.1 lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vergunningplichtig zijn, in beginsel niet worden toegestaan, tenzij kan worden aangetoond dat geen overlast voor de omgeving op zal treden, waarbij maximaal bedrijven uit categorie 2 van Bijlage 1 Bedrijvenlijst kleine economie of daarmee qua aard en invloed op de woonomgeving vergelijkbare bedrijven worden toegestaan.

#### 10.5.2 Afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 10.1 voor het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw of een gedeelte van het hoofdgebouw als afhankelijke woonruimte voor het verlenen van mantelzorg, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er sprake is van een objectieve indicatiestelling waaruit de noodzaak van zorg blijkt;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en omliggende bedrijven;
- c. er moet sprake zijn van een ruimtelijke eenheid tussen hoofdgebouw en afhankelijke woonruimte;
- d. de vloeroppervlakte van de afhankelijke woonruimte bedraagt maximaal 70 m<sup>2</sup>;
- e. de afhankelijke woonruimte mag niet worden gerealiseerd in een tijdelijke woonunit (bijv. een stacaravan);
- f. er mag geen tweede zelfstandige woning ontstaan;
- g. per bouwperceel kan op enig moment slechts één omgevingsvergunning van kracht zijn voor het gebruik van een gebouw als afhankelijke woonruimte;
- h. de omgevingsvergunning vervalt van rechtswege op het moment dat de behoefte aan mantelzorg voor de desbetreffende persoon komt te vervallen;
- i. in zeer uitzonderlijke situaties kan van bovenstaande voorwaarden worden afgeweken.

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

### **10.6.1 Aanlegverbod**

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

- a. het afgraven van gronden op een diepte van meer dan 0,6 meter beneden peil.

### **10.6.2 Uitzondering**

Het in 10.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een reeds verleende vergunning mogen worden uitgevoerd.

### **10.6.3 Voorwaarden voor verlening**

De in artikel 10.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. er minimaal een grondlaag van 50 cm boven de kleilaag aanwezig blijft;
- b. voldaan wordt aan de ontwateringsnorm;
- c. het niet leidt tot een verminderd functioneren van het eventueel ter plaatse aanwezige drainage systeem.

Ter beoordeling van het voorgaande wordt in ieder geval de kaart als opgenomen in Bijlage 4 Kaart gegevens kleilaag en het rapport van Ingenieurs Fugro te Leidschendam d.d. 20 maart 2006, opdrachtnummer 1105-0070-000, als opgenomen in Bijlage 3 Rapport Fugro van deze regels, gebruikt.

## **10.7 Wijzigingsbevoegdheid wonen en/of voorzieningen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsbevoegdheid 3' te wijzigen ten behoeve van de bouw van woningen en/of voorzieningen in de vorm van openbare, sociale, culturele, medische, onderwijs- en sportdoeleinden, mits:

- a. uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is of wordt gemaakt voor het beoogde gebruik;
- b. de hoogte van bebouwing ten hoogste 2 bouwlagen met kap, dan wel 3 bouwlagen zonder kap bedraagt;

- c. in het wijzigingsplan bouwregels worden opgenomen ten aanzien van de te realiseren bebouwing rekening houdend met de stedenbouwkundige planopzet en voorwaarde d;
- d. aangesloten wordt op de bestemming "Groen" zodat er sprake is van een structurele groene verbindingzone;
- e. de oppervlakte aan voorzieningen ten hoogste 1000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- f. een goed woon- en leefklimaat voor de omwonenden is gegarandeerd;
- g. voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein conform de parkeernormen, opgenomen in Bijlage 2 Parkeernormen;
- h. hemelwater wordt afgevoerd via een oppervlakkig afvoersysteem van molgoten, greppels en graften die uitmonden in de Groene Slenk;
- i. bebouwing plaats vindt op of boven aanlegniveau, met uitzondering van funderingsconstructies tot 125 cm beneden het peil en paalfunderingen;
- j. het beschermingsniveau tegen overstroming zodanig is, dat de overstromingskans eens in de 1250 jaar bedraagt.

## **Artikel 17 Algemene bouwregels**

### **17.1 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten**

#### **17.1.1 Overschrijding voorgeschreven maten**

Indien afstanden tot, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### **17.1.2 Minimaal toelaatbare maten**

In die gevallen dat afstanden tot, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### **17.1.3 Heroprichting van gebouwen**

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 17.1.1 en 17.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

## **Artikel 18 Algemene gebruiksregels**

### **18.1 Strijdig gebruik**

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

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

## **Artikel 19 Algemene afwijkingsregels**

### **19.1 Algemene afwijking**

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van Hoofdstuk 2 reeds kan worden afgeweken – met een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. het afwijken van de maatvoering (inclusief percentages) met ten hoogste 15%;
- b. het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefoncellen en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, voor zover deze bouwwerken geen grotere bouwhoogte dan 3,50 meter en geen grotere oppervlakte dan 20 m<sup>2</sup> hebben;
- c. het oprichten van gebouwtjes ten dienste van de verkoop van kranten en tijdschriften, bloemen, ijs, frisdranken en straatconsumpties, voor zover deze bouwwerken geen grotere bouwhoogte dan 3,50 meter en geen grotere oppervlakte dan 12 m<sup>2</sup> hebben;
- d. geringe afwijkingen, van de op de verbeelding aangegeven bestemmingsgrenzen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing

- van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking niet meer dan 2 meter bedraagt;
- e. het oprichten van zend; ontvangst; en/of sirenemasten voor zover deze van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte, gemeten vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk, niet meer bedraagt dan 15 meter voor privégebruik en niet meer dan 40 meter voor gemeenschappelijk gebruik;
  - f. het oprichten van waterretentiebekkens, met dien verstande dat:
    1. de inhoud niet meer bedraagt dan 4000 m<sup>3</sup>;
    2. ingeval van ondergrondse bekkens:
      - de bovenzijde van de bekkens minimaal 0,50 meter onder het aangrenzende maaiveld blijft;
      - de putdeksels op maaiveldniveau gelegen zijn.
  - g. evenementen voor zover de bestemming niet onevenredig wordt aangetast.

## **19.2 Voorwaarden**

### **19.2.1 Voorwaarden ten aanzien van de situering**

Het bevoegd gezag kan bij verlening van de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van de situering van de in [19.1](#) bedoelde bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van deze bouwwerken ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

### **19.2.2 Geen onevenredige afbreuk aan gebruiksmogelijkheden**

De in artikel [19.1](#) genoemde vergunning mag slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **19.3 Afwijken ten behoeve van erkers**

### **19.3.1 Erkers aan de voorzijde**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven afstand tot de voorste erfgrens ten behoeve van het bouwen van erkers, uitbouwen en architectonische elementen, mits:

- a. de diepte ten hoogste 30% van de afstand tot de voorste erfgrens bedraagt met een maximum van 1 meter;
- b. de breedte maximaal 75% van de voorgevel van de woning bedraagt, met een maximum van 4 meter.



### **19.3.2 Erkers aan de zijkant**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten behoeve van het bouwen van erkers en uitbouwen aan de zijgevel van woningen, mits:

- a. de erker of uitbouw op tenminste 60 centimeter afstand uit de voor- en achtergevel of het verlengde daarvan wordt gebouwd;
- b. de breedte maximaal 75% van de zijgevel van de woning bedraagt, met een maximum van 4 meter;
- c. de maximale bouwhoogte en goothoogte van de erker of uitbouw ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt, waarbij een overschrijding van 30 centimeter is toegestaan;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 2 meter bedraagt.

## **Artikel 20 Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van:

- a. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken met ten hoogste 25%;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingsgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met de uitvoering van een bouwplan waarvan realisering wenselijk of noodzakelijk wordt geacht;
- c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

## **Artikel 22 Overige regels**

### **22.1 Werking wettelijke regelingen**

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

## **22.2 Parkeren**

### **22.2.1 Bepaling met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein**

Bij het oprichten van gebouwen of het veranderen van gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwickelen. Op eigen terrein dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie, inclusief parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers, conform de in artikel 22.2.2 opgenomen normen (functie Wonen) en de parkeernormen zoals opgenomen in Bijlage 2 Parkeernormen (overige functies). Voor de toepassing dienen de normen uit de kolom 'rest bebouwde kom' gebruikt te worden.

### **22.2.2 Parkeernormen bestemming Wonen**

- a. Binnen de bestemming Woongebied - 1 bedraagt de parkeernorm 1,9 per grondgebonden woning;
- b. Binnen de bestemming Woongebied - 2 bedraagt de parkeernorm 1,8 per grondgebonden woning;
- c. Binnen de bestemming Woongebied - 3 bedraagt de parkeernorm 1,9 per grondgebonden woning; met dient verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'dijkwoning'; de parkeernorm 1,4 per grondgebonden woning bedraagt;
- d. Binnen de bestemming Woongebied - 4 bedraagt de parkeernorm 2,1 per grondgebonden woning;
- e. Binnen de bestemming Wonen - Uit te werken bedraagt de parkeernorm 1,9 per grondgebonden woning.

### **22.2.3 Afwijken van het benodigd aantal parkeerplaatsen**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 22.2.1 bepaalde ten aanzien van het parkeren op eigen terrein indien anderszins in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.

## **22.3 Nadere eis**

Burgemeester en Wethouders kunnen, met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de blootstelling aan giftige stoffen en uitpandige vluchtroutes, nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van bouwwerken (gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde);
- b. de inrichting van terreinen;
- c. de bruto vloeroppervlakte (bvo) en de hoogte van gebouwen;
- d. de wijze van afsluitbaarheid van mechanische ventilatiesystemen.