

Hof van Poortugaal

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Groen - 1	11
Artikel 4 Groen - 2	12
Artikel 5 Maatschappelijk - 1	13
Artikel 6 Maatschappelijk - 2	14
Artikel 7 Maatschappelijk - 3	16
Artikel 8 Maatschappelijk - 4	17
Artikel 9 Tuin	18
Artikel 10 Verkeer - Verblijfsgebied	19
Artikel 11 Wonen	20
Artikel 12 Woongebied	23
Artikel 13 Leiding - Brandstof	26
Artikel 14 Leiding - Water	28
Artikel 15 Waarde - Archeologie 5	29
Artikel 16 Waarde - Archeologie 6	31
Artikel 17 Waterstaat - Waterkering	33
Hoofdstuk 3 Algemene regels	34
Artikel 18 Anti-dubbeltelregel	34
Artikel 19 Algemene bouwregels	35
Artikel 20 Algemene gebruiksregels	36
Artikel 21 Algemene aanduidingsregels	38
Artikel 22 Algemene afwijkingsregels	39
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	40
Artikel 23 Overgangsrecht	40
Artikel 24 Slotregel	41

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Hof van Poortugaal' met identificatienummer NL.IMRO.0613.BPHvPoortugaal-VST1 van de gemeente Albrandswaard.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanbouw

een direct met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 aangebouwd bijgebouw

een indirect met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw dan wel in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.8 aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf dat in een (gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is.

1.9 achtererfgebied

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

1.10 bebouwing

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

1.11 bebouwingspercentage

de oppervlakte van de bebouwing binnen een bouwvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak.

1.12 bedrijf

een bedrijf dat gericht is op het vervaardigen van producten, niet zijnde detailhandel, kantoor, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, hotel en horeca.

1.13 bestaand

- a. bij bebouwing: de bebouwing zoals aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan,
- b. bij gebruik: het gebruik zoals dat ten tijde van het in werkingtreden van het plan aanwezig was.

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel opzicht en qua afmeting ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.17 bouwen

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

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak

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

1.22 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, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.23 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstellen ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.24 dienstverlening

met detailhandel vergelijkbare activiteiten die gericht zijn op het verlenen van diensten aan of ten gerieve van particulieren, zoals kapsalons, reisbureaus en bankfilialen en daarmee naar de aard vergelijkbare vestigingen.

1.25 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 waarvan de bestemming die inrichting niet verbiedt.

1.26 erfbebouwing

uitbreiding woonruimte en of bijgebouwen al dan niet aangebouwd.

1.27 extensieve dagrecreatie

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten die geen specifiek beslag leggen op de ruimte, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

1.28 gebouw

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

1.29 hoofdgebouw

een gebouw of ander onderkomen welke voor een persoon functioneert als de plaats waar het centrum van zijn sociale en maatschappelijke activiteiten ligt.

1.30 horeca-activiteiten

een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het verstrekken van nachtverblijf, op het verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie. De volgende specifieke vormen worden onder horeca begrepen. Bij de begrippen is een klassenindeling aangegeven welke in hoofdschriften wordt gebezigd;

1. hotel:
een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;
2. restaurant:
een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruikt ter plaatse en waar het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is;
3. dagzaak:
een horecabedrijf, dat qua openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelvestigingen, althans geen latere sluitingstijd dan 21.00 uur heeft, zoals een dagcafé, lunchroom, koffieshop en ijssalon;
4. cafetaria:
een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van kleine eetwaren, niet zijnde maaltijden waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt;
5. cafés, bars, avond- en nachtgelegenheid:
een horecabedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en het gelegenheid bieden voor dansen en waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt.

1.31 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt hier niet onder verstaan.

1.32 kantoor

een gebouw of een gedeelte daarvan dat door zijn indeling en inrichting geschikt is om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, al dan niet met een baliefunctie; praktijkruimten worden hieronder mede begrepen.

1.33 kleinschalige bedrijvigheid

Bedrijven van een omvang van maximaal 200 m² brutovloeroppervlakte per vestiging en van maximaal milieucategorie 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten.

1.34 maatschappelijke voorzieningen

functies ten behoeve van religieuze, educatieve, medische, sociale en culturele doeleinden, (openbare) overheidsinstellingen alsmede voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en bejaarden.

1.35 milieucategorie

een aan een bedrijfsactiviteit toegekende categorie volgens de in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten.

1.36 nautische verkeersvoorziening

een verkeersvoorziening ten behoeve van het scheepvaartverkeer.

1.37 NEN 3650-1:2020

Eisen voor buisleidingsystemen - Deel 1: Algemene eisen, versie 2020

1.38 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, warmte, drinkwater en telecommunicatiediensten, alsmede ten behoeve van riolering en afvalinzameling.

1.39 onderkomen

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, loods en keten en soortgelijke verblijfmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.40 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak en niet meer dan 1 wand, zoals een carport.

1.41 peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

1.42 praktijkruimte

een beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte voor beoefenaren van vrije (aan huis gebonden) beroepen, zoals medische, para-medische, administratieve en daarmee vergelijkbare beroepen, zulks met uitzondering van seksinrichtingen.

1.43 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.44 prostitutie

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

- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- b. een seksbioscoop of sekstheater;
- c. een seksautomatenhal;
- d. een seksclub of parenclub;

al dan niet in combinatie met elkaar. Onder een seksinrichting wordt niet verstaan een escortbedrijf of een sekswinkel;

1.45 seksautomatenhal

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of liveshows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven.

1.46 seksbioscoop/-theater

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven.

1.47 seksinrichting:

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

1.48 sociale huurwoning

Een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d. van het Besluit ruimtelijke ordening en waarvoor de doelgroep, de maximale aanvangshuurprijs, de instandhoudingstermijn en de rapportageverplichting in geval van verhuur zijn bepaald in de "Verordening sociale huur en middeldure huur gemeente Albrandswaard" of de opvolger daarvan.

1.49 steiger

een bouwwerk, geheel of grotendeels boven het water en meestal langs een oever, dat dient voor het afmeren van schepen, woonschepen of andere vaartuigen en/of andere doeleinden zoals terras.

1.50 straatmeubilair

bij of in de openbare ruimte behorende bouwwerken, zoals verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, parkeermeters, stadsplattegronden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, afvalinzamelsystemen, kunstobjecten, gedenktekens, draagconstructies voor reclame alsmede telefooncellen,abri's en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

1.51 uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, dat een vergroting van de bestaande ruimte in dat hoofdgebouw is en direct daarmee in open verbinding staat.

1.52 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 waarin de voordeur is gesitueerd.

1.53 waterlijn

de snijlijn van het watervlak ter hoogte van het waterpeil met de aangrenzende gronden.

1.54 waterkering

alle dijken, kaden, natuurlijke hoogten en ophogingen, bestemd om in het openbaar belang water te keren, met inbegrip van het gehele lichaam van de dijk en kaden, die als zodanig op de verbeelding zijn aangegeven.

1.55 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede water aan- en/of afvoer, waterberging en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, gemalen, inlaten en infiltratievoorzieningen.

1.56 wonen

het duurzaam hoofdverblijf houden door een huishouden in een woning of ander daartoe bestemd onderkomen. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.57 woning

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

1.58 wooneenheid

eenheid in de vorm van een woning.

1.59 woongebouw

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

1.60 woonvormen met zorg

met woningen vergelijkbare huisvesting, zoals gezinsvervangende tehuizen, wooneenheden, al dan niet met gemeenschappelijke voorzieningen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de grondoppervlakte

de grondoppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks bij een verticale projectie van de gevels op een horizontaal vlak;

2.2 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;

2.3 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 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.

2.5 de hoogte eerste bouwlaag

wordt gemeten 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning.

2.6 de bebouwde oppervlakte

van een perceel, bouwvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en overige bouwwerken worden opgeteld;

2.7 afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens;

2.8 de breedte van een watergang

de breedte van een watergang wordt gemeten op de waterlijn bij maximaal peil;

2.9 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.10 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouwgrenzen en/of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt;

2.11 ondergrondse bouwwerken

De regels van dit plan zijn van overeenkomstige toepassing op ondergrondse bouwwerken.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en de ontwikkeling van groen-, natuur-, en landschapswaarden;
- b. groen;
- c. water;
- d. extensieve dagrecreatie;
- e. voet- en fietspaden;
- f. steigers, bruggen, duikers;
- g. nautische verkeersvoorzieningen, gerelateerd aan de Oude Maas;
- h. nutsvoorzieningen en gemalen;

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande:

- a. de inhoud van een nutsvoorziening niet meer mag bedragen dan 100 m³;
- b. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, niet meer mag bedragen dan 5 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. geldt dat de bouwhoogte van nautische verkeersvoorzieningen niet meer mag bedragen dan 6 m.

Artikel 4 Groen - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. groen;
- b. water;
- c. extensieve dagrecreatie;
- d. voet- en fietspaden;
- e. perceelsontsluitingswegen en buurtontsluitingswegen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'weg' tevens voor hoofdontsluitingswegen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' tevens voor parkeerterreinen;
- h. sport- en speelvoorzieningen;
- i. straatmeubilair;
- j. steigers, bruggen, duikers;
- k. nautische verkeersvoorzieningen, gerelateerd aan de Oude Maas;
- l. nutsvoorzieningen en gemalen.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de inhoud van een nutsvoorziening niet meer mag bedragen dan 100 m³;
- b. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van sport- en speelvoorzieningen niet meer mag bedragen dan 5 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer mag bedragen dan 5 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b. geldt dat de bouwhoogte van nautische verkeersvoorzieningen niet meer mag bedragen dan 6 m.

Artikel 5 Maatschappelijk - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen op het gebied van geestelijke en psychiatrische zorg, waaronder forensische instellingen zoals bijvoorbeeld forensische verslavingsklinieken, forensische psychiatrische afdelingen, forensische psychiatrische klinieken en forensisch psychiatrische centra waaronder Tbs-instellingen;
 - b. dienstverlening ten dienste van de doeleinden onder a.;
- alsmede voor:
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, tuinen, groen, water, nutsvoorzieningen, sportvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair, wegen en paden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag het maximum bebouwingspercentage niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan:
 - 1. 9 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 - 2. 10 m voor overige bouwwerken.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken van de bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder c. voor het hoger bouwen van een gebouw tot een bouwhoogte van maximaal 23 meter, mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur;
- b. het bouwplan geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezonning, privacy).

Artikel 6 Maatschappelijk - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. maatschappelijke voorzieningen, waaronder forensische instellingen zoals bijvoorbeeld forensische verslavingsklinieken, forensische psychiatrische afdelingen, forensische psychiatrische klinieken en forensisch psychiatrische centra, waaronder echter géén Tbs-instellingen;
- b. dienstverlening;
- c. horeca en detailhandel ten dienste van de doeleinden onder a en met in achtneming van het gestelde in lid 6.4;
- d. kleinschalige bedrijvigheid;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'weg' tevens voor hoofdontsluitingswegen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - woonvormen met zorg' tevens voor woonvormen met zorg, zoals servicewoningen en aanleunwoningen;

alsmede voor:

- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, tuinen, groen, water, nutsvoorzieningen, sportvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair, wegen en paden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag het maximum bebouwingspercentage niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan:
 - 1. 6,5 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 - 2. 10 m voor overige bouwwerken.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken van de bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 onder c. voor het hoger bouwen van een gebouw tot een bouwhoogte van maximaal 23 meter, mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur;
- b. het bouwplan geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezoning, privacy).

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Horeca

Voor horeca zoals bedoeld onder artikel 6.1 sub b. gelden de volgende regels:

- a. horeca is uitsluitend toegestaan in categorie 2 en 3 zoals beschreven in 1.30;
- b. er is maximaal 200 m² bruto vloeroppervlakte toegestaan;
- c. horeca is niet toegestaan in een woning of in een woonvorm met zorg.

6.4.2 *Detailhandel*

Voor detailhandel zoals bedoeld onder artikel 6.1 sub b. gelden de volgende regels:

- a. er is maximaal 500 m² bruto vloeroppervlakte toegestaan.

Artikel 7 Maatschappelijk - 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een kinderdagverblijf;
- alsmede voor:
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, tuinen, groen, water, nutsvoorzieningen, sportvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair, wegen en paden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag het maximum bebouwingspercentage niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan:
 - 1. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 - 2. 2,7 m voor pergola's;
 - 3. 10 m voor overige bouwwerken.

Artikel 8 Maatschappelijk - 4

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. maatschappelijke voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg;
- b. woonvormen met zorg;
- c. dienstverlening ten dienste van de doeleinden onder a;

alsmede voor:

- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, tuinen, groen, water, nutsvoorzieningen, sportvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair, wegen en paden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag het maximum bebouwingspercentage niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan:
 - 1. 1 m voor erf- en terreinafscheidinge voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw en niet meer dan 2 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
 - 2. 2,7 m voor pergola's;
 - 3. 3 m voor overige bouwwerken.

Artikel 9 Tuin

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. erfontsluitingen.

9.2 Bouwregels

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. bij iedere woning aan de voorgevel een entree-, tochtportaal en/of erker mag worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de grondoppervlakte niet meer bedraagt dan 2 m²;
 - 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bijbehorende woning;
 - 3. de afstand van het gebouw tot de naar de openbare ruimte toegekeerde perceelsgrens ten minste 1 m bedraagt;
- b. bij iedere woning aan de zijgevel een entree-, tochtportaal en/of erker mag worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de grondoppervlakte niet meer bedraagt dan 2 m²;
 - 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bijbehorende woning;
 - 3. de afstand van het gebouw tot de naar de openbare ruimte toegekeerde perceelsgrens ten minste 1 m bedraagt;
 - 4. de naast een woning bestaande parkeergelegenheid op eigen erf behouden blijft.
- c. voor het overige uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 m.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 binnen de bestemming voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van maximaal 3 m, mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur;
- b. het bouwplan geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezonning, privacy).

Artikel 10 Verkeer - Verblijfsgebied

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. (hoofdontsluitings)wegen met een verblijfsfunctie;
- b. pleinen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorziening;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. straatmeubilair;
- j. bruggen.

10.2 Bouwregels

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande:

- a. geen gebouwen mogen worden gebouwd met uitzondering van straatmeubilair;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning
- b. aan-huis-gebonden beroep- en bedrijfsactiviteiten;
- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

Op de in lid 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven.
- c. het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet meer mag bedragen dan aangegeven, zover een aanduiding ontbreekt geldt het bestaande aantal woningen als maximum aantal woningen;
- d. aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd, mits:
 1. de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer bedraagt dan:
 - 75 m² voor vrijstaande- en hoekwoningen;
 - 40 m² voor tussenwoningen;
 - danwel de bestaande grondoppervlakte, wanneer deze meer bedraagt;
 - voor gestapelde woningen is de bouw van bijgebouwen niet toegestaan.
 2. het perceelsgedeelte gelegen achter de woning tussen het verlengde van de zijgevels en/of gemeenschappelijke scheidingsmuur (-muren) van de woning voor ten minste 40% onbebouwd en onoverdekt blijft met een minimum van 35 m²;
 3. indien het voorgaande (d2) er toe zou leiden dat in het geheel geen erfbebouwing mag worden opgericht, mag desondanks een bijgebouw van 10 m² worden gebouwd;
 4. de bouw van uitbreidingen van de woonruimte en/of praktijkruimten dient altijd aan de woning te geschieden;
 5. met betrekking tot de bouwhoogte van bijgebouwen en uitbreidingen van woonruimte geldt:
 - voor vrijstaande bijgebouwen de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,00 m en de bouwhoogte niet meer dan 4,50 m;
 - voor aangebouwde bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte mag de goothoogte niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bijbehorende woning tot een maximum van 4 m en de bouwhoogte 6 m;
- e. met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan:
 1. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 2. 2,7 m voor pergola's;
 3. 3 m voor overige bouwwerken.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 11.2 voor:

- a. de bouw van een extra bouwlaag (met kap) op een aanbouw of uitbouw aan de woning, mits:
 1. de aanbouw of uitbouw met kap als bouwmassa ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
 2. geen aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur;
 3. het bouwplan geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezonning, privacy)
 4. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 m;

5. de goothoogte niet meer bedraagt dan 6,5 m.
- b. het toestaan van een grotere gezamenlijke grondoppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, mits:
 1. de aanbouw, uitbouw of bijgebouw met kap als bouwmassa ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
 2. geen aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur;
 3. het bouwplan geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezonning, privacy)
 4. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 m;
 5. de goothoogte niet meer bedraagt dan 6,5 m.
- c. de bouw van een dakterras op een aanbouw of uitbouw aan de woning, mits:
 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m boven de bouwhoogte van de aanbouw of uitbouw;
 2. geen aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur;
 3. het bouwplan geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezonning, privacy).

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Beroep of bedrijf aan huis

In en bij woningen, is de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis toegestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. de vloeroppervlakte in gebruik voor een beroep of bedrijf aan huis bedraagt ten hoogste 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bijgebouwen met een maximum van 50 m², danwel de bestaande oppervlakte, wanneer deze meer bedraagt;
- b. het beroep of bedrijf aan huis mag uitsluitend worden uitgeoefend door de bewoner(s) van de betreffende woning;
- c. bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan voor zover voorkomend in categorie 1 of 2 van de bij deze regels behorende Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat detailhandel, groothandel en horeca zijn uitgesloten;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c. is horeca in de vorm van een bed en breakfast wel toegestaan met inachtneming van de volgende aanvullende voorwaarden:
 1. de omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de hoofdbebouwing;
 2. nabijgelegen percelen niet in onevenredige mate hinder mogen ondervinden;
 3. het aantal slaapverblijven maximaal 7 bedraagt;
 4. bij de slaapverblijven geen zelfstandige kookgelegenheden zijn toegestaan;
 5. een nachtregister moet worden bijgehouden;
 6. het maximale oppervlakte per slaapverblijf niet meer dan 30 m² mag bedragen;
 7. het nachtverblijf niet mag plaatsvinden in vrijstaande bijgebouwen;
 8. voorzien wordt in 1 parkeerplaats per slaapverblijf op eigen terrein.
- e. het uitoefenen van het beroep of bedrijf aan huis mag niet leiden tot een onevenredige verkeers- en parkeerdruk gelet op de capaciteit van de bestaande infrastructuur en parkeervoorzieningen. het uitoefenen van het beroep of bedrijf aan huis mag niet leiden tot een onevenredige verkeers- en parkeerdruk gelet op de capaciteit van de bestaande infrastructuur en parkeervoorzieningen.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 11.4.1 onder d., met dien verstande dat:

- a. de bed-and-breakfast-voorziening in een ten dienste van het hoofdgebouw vrijstaande bijgebouw mag worden gebouwd;
- b. de woning als zodanig herkenbaar blijft;
- c. de woonfunctie dan wel de agrarische functie gehandhaafd blijft;
- d. de bed-and-breakfast-voorziening:
 1. door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kan functioneren als zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheid bij de voorziening niet is toegestaan;
 2. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex niet wordt aangetast;
 3. de parkeerbalans in de directe omgeving niet nadelig wordt beïnvloed;

- 4. geen onevenredige nadelige gevolgen zal opleveren voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven
- e. de veiligheid van de voorziening wordt gewaarborgd, met inachtneming van de bepalingen uit het Bouwbesluit.

Artikel 12 Woongebied

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in een woning;
- b. woonvormen met zorg;
- c. aan-huis-gebonden beroep- en/of bedrijfsactiviteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'weg' tevens voor hoofdontsluitingswegen;

met daarbij behorende:

- e. erven en tuinen;
- f. wegen en fiets- en voetpaden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. sport- en speelvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. straatmeubilair.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het totale aantal woningen binnen de bestemming 'Woongebied' mag niet meer bedragen dan 525;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. in uitzondering van lid c. mag daar waar op de verbeelding een maximale bouwhoogte van 16,5 meter is opgenomen, de maximale bouwhoogte worden overschreden tot een hoogte van 23 meter voor maximaal 30% van het aanduidingsvlak 'maximum bouwhoogte';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'groen' dient de aanwezige bomenlaan behouden te blijven en ingepast te worden in het plan.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt maximaal
 - 1. maximaal 7 m voor palen en masten;
 - 2. maximaal 8 meter voor geluidwerende voorzieningen;
 - 3. maximaal 3 meter voor pergola's en speeltoestellen;
- b. erf- en terreinafscheidingen:
 - 1. voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw: 1 meter;
 - 2. achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw: 2 meter;
- c. maximaal 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2.3 Voorwaardelijke verplichting bouwen

Alvorens de omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw wordt verleend, dient voor de gronden van het hoofdgebouw een beeldkwaliteitsplan en een stedenbouwkundig plan en een inrichtingsplan voor de openbare ruimte te zijn vastgesteld door het college van B&W. In deze documenten dient een verantwoording te worden gegeven van de wijze waarop de biodiversiteit voor de provinciale iconsoorten in het plangebied wordt bevorderd.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;

- c. parkeerruimte van voldoende omvang op eigen terrein;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding;

nadere eisen stellen aan:

- 1. de situering, afmetingen en dakhelling van bouwwerken;
- 2. de situering van in- en uitritten;
- 3. de situering van parkeervoorzieningen.

12.4 Afwijken van de bouwregels

12.4.1 Bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om af te wijken van het bepaalde in 12.2.1 onder b. voor het bouwen van woningen buiten het bouwvlak, mits:

- a. de standaardgrenswaarden Activiteitenbesluit op de gevels van de woningen niet worden overschreden;
- b. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen, beoordeeld op basis van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering;
- c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.
- d. het maximum aantal woningen zoals aangegeven in 12.2.1 onder a. niet wordt overschreden;

12.5 Specifieke gebruiksregels

12.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. verharding van een tuin tot meer dan 50% van het oppervlak van de tuin;
- b. het realiseren en/of instandhouden van parkeerterreinen buiten het bouwvlak.

12.5.2 Woonprogramma

Met betrekking tot het gebruik voor woningen geldt dat binnen de bestemming Woongebied minimaal 1/3 van het totale programma dient te bestaan uit sociale huurwoningen.

12.5.3 Beroep of bedrijf aan huis

In en bij woningen is de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis toegestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. de vloeroppervlakte in gebruik voor een beroep of bedrijf aan huis bedraagt ten hoogste 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bijgebouwen met een maximum van 50 m²;
- b. het beroep of bedrijf aan huis mag uitsluitend worden uitgeoefend door de bewoner(s) van de betreffende woning;
- c. bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan voor zover voorkomend in categorie 1 of 2 van de bij deze regels behorende Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat detailhandel, groothandel en horeca zijn uitgesloten;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c. is horeca in de vorm van een bed en breakfast wel toegestaan met inachtneming van de volgende aanvullende voorwaarden:
 - 1. de omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de hoofdbouw;
 - 2. nabijgelegen percelen niet in onevenredige mate hinder mogen ondervinden;
 - 3. het aantal slaapverblijven maximaal 7 bedraagt;
 - 4. bij de slaapverblijven geen zelfstandige kookgelegenheden zijn toegestaan;
 - 5. een nachtregister moet worden bijgehouden;
 - 6. het maximale oppervlakte per slaapverblijf niet meer dan 30 m² mag bedragen;
 - 7. het nachtverblijf niet mag plaatsvinden in vrijstaande bijgebouwen;
 - 8. voorzien wordt in 1 parkeerplaats per slaapverblijf op eigen terrein.
- e. het uitoefenen van het beroep of bedrijf aan huis mag niet leiden tot een onevenredige verkeers- en parkeerdruk gelet op de capaciteit van de bestaande infrastructuur en parkeervoorzieningen. het

uitoefenen van het beroep of bedrijf aan huis mag niet leiden tot een onevenredige verkeers- en parkeerdruk gelet op de capaciteit van de bestaande infrastructuur en parkeervoorzieningen.

12.5.4 Voorwaardelijke verplichting ontsluitingsweg

Tot een gebruik in strijd met de bestemming 'Woongebied' wordt in ieder geval gerekend het niet realiseren en in stand houden van de ontsluitingsweg zoals opgenomen in Bijlage 2 Ontsluitingsweg na ingebruikname van de 291e woning.

12.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.6.1 Verbod

In het belang van het behoud van de aanwezige bomen, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren ter plaatse van de aanduiding 'groen':

- a. het vellen van bomen;
- b. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
- d. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d..
- e. het opslaan van zware voorwerpen

12.6.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of voor werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

12.6.3 Vergunning

Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overlegd van een boomdeskundige waaruit blijkt dat de werken en/of werkzaamheden op de aanwezige bomen geen negatieve gevolgen hebben voor de instandhouding van de aanwezige bomen binnen de functieaanduiding 'groen'.

12.6.4 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van maatregelen waardoor de effecten op een boom of op bomen worden gemitigeerd;
- b. de verplichting de activiteit die tot mogelijke effecten leidt te laten begeleiden door een boomdeskundige.

Artikel 13 Leiding - Brandstof

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Brandstof' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een transportleiding voor brandstoffen met de daar bijbehorende bouwwerken en andere werken.

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee dubbelbestemming samenvalt.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Primair

Op de in lid 13.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ten dienste van de bestemming waarvan de grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 5 m² en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 m;
- b. andere bouwwerken ten dienste van de bestemming waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

13.2.2 Secundair

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen, onder de voorwaarde, dat:

- a. de belangen met betrekking tot de betrokken leidingen dit toelaten;
- b. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leiding.
- c. een vergunning slechts kan worden verleend indien geen (beperkt) kwetsbare objecten worden toegelaten.

13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

13.4.1 Verbod

Het is verboden ten behoeve van het leidingbelang ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 13.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- b. het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven dan wel indrijven van voorwerpen;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden;
- d. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

13.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 13.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. worden uitgevoerd in het kader van het onderhoud en beheer van de leiding;
- b. van geringe omvang zijn of gericht op en noodzakelijk zijn voor de instandhouding van de leiding;
- c. niet van ingrijpende betekenis zijn.

13.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 13.4.1 wordt uitsluitend verleend indien gebleken is dat door de werkzaamheden geen schade kan ontstaan aan de leiding.

13.4.4 Advies

Burgemeester en wethouders winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.4.1 schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

Artikel 14 Leiding - Water

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een ondergrondse waterleiding.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Primair

Op de in lid 14.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van niet meer dan 3 m.

14.2.2 Secundair

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen, onder de voorwaarde, dat:

- a. de belangen met betrekking tot de betrokken leidingen dit toelaten;
- b. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leiding.

14.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

14.4.1 Verbod

Het is verboden ten behoeve van het leidingbelang ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 14.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven dan wel indrijven van voorwerpen;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden;
- d. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

14.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 14.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. worden uitgevoerd in het kader van het onderhoud en beheer van de leiding;
- b. van geringe omvang zijn of gericht op en noodzakelijk zijn voor de instandhouding van de leiding;
- c. niet van ingrijpende betekenis zijn.

14.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 14.4.1 wordt uitsluitend verleend indien gebleken is dat door de werkzaamheden geen schade kan ontstaan aan de leiding.

14.4.4 Advies

- a. Burgemeester en wethouders winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 14.4.1 schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.
- b. Bij de adviesaanvraag wordt een onderbouwing op basis van NEN 3650 aan de leidingbeheerder aangeleverd.

Artikel 15 Waarde - Archeologie 5

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Rapport archeologische deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in 15.3.1.

15.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

15.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 15.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan -2,00 m NAP en die tevens een terreinoppervlakte groter dan 200 m² beslaan.

15.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

- a. groundbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

15.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of voor werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

15.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overlegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

15.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Artikel 16 Waarde - Archeologie 6

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Rapport archeologische deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in 16.3.1.

16.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

16.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

16.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 16.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan de huidige onderwaterbodem en die tevens een terreinoppervlakte groter dan 200 m² beslaan.

16.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

- a. groundbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

16.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of voor werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

16.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overlegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

16.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Artikel 17 Waterstaat - Waterkering

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de waterkering alsmede voor behoud, versterking en/of herstel van de landschappelijke en natuurwaarde van dijken, bermen en bermbeplantingen.

17.2 Bouwregels

Op de in lid 17.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' worden gebouwd, met dien verstande, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 m.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 17.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de aangegeven onderliggende bestemmingen, op voorwaarde, dat:

- a. de belangen van de waterhuishouding dit toelaten;
- b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 18 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 19 Algemene bouwregels

19.1 Ondergronds bouwen

19.1.1 Algemeen

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

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 4 m onder peil;

19.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.1.1 onder a ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bestaande, bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

19.2 Hemelwaterberging

- a. Voor alle nieuw te realiseren ontwikkelingen (wegen, paden, bebouwing) binnen het plangebied geldt de verplichting om in voldoende hemelwaterberging te voorzien en in stand te houden.
- b. Onder voldoende hemelwaterberging wordt verstaan dat minimaal 40 mm regenwater per vierkante meter verharding kan worden geborgen op eigen terrein, danwel op de direct nabijgelegen gronden.
- c. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de het waterschap over de hemelwaterberging.

Artikel 20 Algemene gebruiksregels

20.1 Gebruiksverbod

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de bestemming.

20.2 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik is verzekerd dat op eigen terrein, dat bij dat bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend hoort, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Daarbij moet worden gerekend met parkeerkencijfers uit CROW publicatie ASVV 2021 of een recentere versie hiervan. De stedelijkheidsgraad waarmee rekening gehouden dient te worden is 'matig stedelijk' in combinatie met 'rest bebouwde kom' en dan het gemiddelde van de bandbreedte. Indien de publicatie niet voorziet in een parkeernorm voor een specifieke functie, stelt het bevoegd gezag een parkeernorm vast. Indien de gemeente Albrandswaard parkeernormen vaststelt, dan zijn de meest recente parkeernormen van de gemeente van toepassing.
- b. Wanneer het parkeren niet op eigen terrein gerealiseerd kan worden, dan is het mogelijk dit in de directe nabijheid van het eigen terrein te realiseren, mits gelegen op een acceptabele loopafstand zoals opgenomen in de CROW publicatie ASVV 2021 of een recentere versie hiervan.
- c. Bij de beoordeling of sprake is van voldoende parkeergelegenheid, is het mogelijk om dubbelgebruik toe te passen tussen bezoekersparkeren en bewonersparkeren en parkeren van andere functies, op basis van de aanwezigheidspercentages zoals gegeven in de CROW publicatie ASVV 2021 of een recentere versie hiervan.
- d. In afwijking van lid a. geldt voor sociale huurappartementen een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per woning (dit is incl. bezoekersparkeren van 0,3 per woning).
- e. De in lid a. bedoelde parkeergelegenheid moet afmetingen hebben die afgestemd zijn op de richtlijnen opgenomen in de CROW publicatie ASVV 2021 of een recentere versie hiervan.
- f. B&W zijn bevoegd van het bepaalde onder a. t/m e. bij omgevingsvergunning af te wijken, indien:
 1. het geldende gemeentelijke parkeerbeleid daartoe mogelijkheid biedt;
 2. zij van oordeel zijn dat er op andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid; of
 3. zij van oordeel zijn dat het voldoen aan het geldende gemeentelijke parkeerbeleid door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit en geen sprake zal zijn van onevenredige toename van de parkeerdruk en geen afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

20.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt, voor zover dit niet al in de bestemming zelf is aangegeven, in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen of andere onderkomens;
- b. het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden als opslag- of bergplaats voor gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer-, vaar- of vliegtuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden voor het storten of lozen van puin, wil, of andere vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, (raam)prostitutie of escortbedrijf;
- e. het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden als ligplaats voor woonschepen, drijvende woningen of recreatie-arken;
- f. het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor permanente bewoning, voor zover de betreffende gronden niet voorzien zijn van een daartoe passende bestemming;
- g. het gebruiken en/of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen bij een (bedrijfs-/dienst)woning voor (zelfstandige) bewoning.

20.4 Uitzondering

het bepaalde in 20.3 onder b. en c. is niet van toepassing op het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken.

Artikel 21 Algemene aanduidingsregels

21.1 geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein zoals bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder en zijn nieuwe geluidsgevoelige objecten uitsluitend toelaatbaar met inachtneming van de maximaal toelaatbare geluidswaarden volgens de Wet geluidhinder.

21.2 veiligheidszone - leiding brandstof

Op de gronden binnen de aanduiding 'veiligheidszone - leiding brandstof' geldt dat:

- a. geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd;
- b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder a mits sprake is van gewichtige redenen;
- c. alvorens de omgevingsvergunning voor het afwijken te verlenen wordt advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

21.3 karakteristieke bebouwing

- a. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' bouwwerken te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders.
- b. Het bepaalde in lid a. is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die uit het oogpunt van te beschermen belangen van ondergeschikte betekenis zijn.
- c. Een vergunning als bedoeld in lid a. wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de cultuurhistorische waarde van de bebouwing.
- d. Burgemeester en wethouders winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld in lid a. advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie en welstandscommissie.

Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

22.1 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van de bepalingen in de regels ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bouw ten dienste van het openbaar nut van:
 1. niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut waarbij de inhoud niet meer mag bedragen dan 150 m³ en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
 2. andere bouwwerken, zoals standbeelden, uitingen van kunst en dergelijke, met een bouwhoogte van niet meer dan 10 m.
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingsgrenzen, bouwpercelen, bouwen functieaanduidingen, dan wel bouwvlakken, indien bij de definitieve uitmeting of verkaveling of bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen nodig zijn in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan, mits niet meer dan 10% zal worden afgeweken van de vastgelegde oppervlakte of niet meer dan 2 meter van een grens;
- c. het afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoeringen met ten hoogste 10% mag worden afgeweken; met betrekking tot deze omgevingsvergunning voor het afwijken geldt, dat:
 1. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdropzet;
 2. de omgevingsvergunning voor het afwijken slechts mag worden toegepast op primaire bouwnormen (normen welke 'als recht' zijn toegestaan); cumulatieve toepassing van deze bepaling op een eerder verleende omgevingsvergunning voor het afwijken ten aanzien van de bouwnorm is niet toegestaan;
 3. het oprichten van andere bouwwerken, zoals antenne-installaties en vlaggenmasten, met een bouwhoogte van niet meer dan 20 m.
- d. het afwijken van de bouwregels en toestaan dat bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten worden gebouwd met een hoogte van maximaal 40 m.
- e. het schrappen of wijzigen van de gegeven bestemming 'Waarde - Archeologie 5' indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat niet langer sprake is van een gebied met oudheidkundige waarden, dan wel nadat er sprake is van opgravingen en documentatie waardoor de planologische bescherming niet langer gehandhaafd behoeft te blijven;

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de omgevingsvergunning voor het afwijken dient in de belangenafweging eveneens te worden gelet op de effecten met betrekking tot de verkeersveiligheid (voldoende ruimte voor voetgangers en/of bedienend verkeer).

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 23 Overgangsrecht

23.1 Overgangsrecht bouwwerken

23.1.1 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens omgevingsvergunning voor de activiteit 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 de activiteit bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

23.1.2 Afwijking vergroting bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het bepaalde in sublid 23.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 23.1.1 met maximaal 10%.

23.1.3 Uitgesloten bouwwerken

Sublid 23.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd zijn met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

23.2 Overgangsrecht gebruik

23.2.1 Gebruik

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

23.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 23.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

23.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 23.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

23.2.4 Uitgesloten gebruik

Lid 23.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 24 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Hof van Poortugaal'.

